

УДК 711

Зозуля Ю.Л.

РОЗПОДІЛ ЖИТЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ: СУЧАСНИЙ СТАН І ПРОБЛЕМИ

Вступ та постановка проблеми. З встановленням в містах плюралізму прав на землю починають радикальним шляхом змінюватись традиційні для нашої країни механізми містобудівного розвитку і, отже, містобудівного регулювання, регулювання земельних відносин щодо містобудування.

У період планової економіки керування розвитком кожного окремого міста мало централізований характер, що відносилось до компетенції Верховної Ради СРСР, ЦК КПРС, Ради Міністрів СРСР та відповідних органів республік і областей. Місто було єдиним суб'єктом щодо земельних відносин стосовно питань містобудування, а власником землі була держава. За допомогою Держбуду, створювались замовлені місцевою владою містобудівні проекти, форми, наприклад, пересувались старі будинки заради розширення проспекту в центрі міста і споруджувалось монолітне кільце однотипних залізобетонних спальних районів на його периферії. Місто було єдиним соціальним організмом, а напрямки його розвитку передбачались союзним та республіканським законодавством. Ініціатива міста регулювалась (фактично обмежувалась) адміністративною союзною та республіканською владою, а не створювалась потенційними економічними, соціальними та природними можливостями міста. У той період була відсутня приватна ініціатива. Населення у плановому порядку організовано переміщалося, заселяючи нові спальні райони і нові міста.

Але сьогодні містобудування розвивається в умовах ринкової економіки і земля виступає у якості товару. Місто, у сенсі своєї фізичної основи, економічно перетворюється на суму окремих об'єктів нерухомої власності повноважних власників, кожний з яких самостійно вирішує раціональність та цілеспрямованість використання і розвитку своєї нерухомості в рамках особистого суверенітету, ґрунтуючись на взаємних відносинах, з одного боку - власних егоїстичних інтересах власників нерухомості, а з іншого - загальних інтересах міста. При цьому, частіше перші інтереси переважають над другими. Зараз місто перетворюється та розвивається, як громадське суспільство та населення, тобто у співтовариство самостійних, незалежних і повноважних суб'єктів права й економіки. Притаманна минулому єдина економіка міста на сьогодні трансформувалася в суму економік незалежних господарств, що самостійно процвітають або занепадають у межах своїх об'єктів власності. Тепер місто можна уявити, як чарункову структуру, кожен елемент якої - окреме майно, яке відокремлене межами власної земельної ділянки. Іншими

словами, на місце єдиного центра, що мав власні інтереси щодо містобудівного розвитку, які опиралися на державну власність міст, прийшла незліченна кількість об'єктів приватного росту, кожна з власними прагненнями. Тому, виникає необхідність реформування земельних відносин, які є одним з найбільш важливих питань містобудівної діяльності. З появою протягом останніх років різних власників та орендарів земельних ділянок ці проблеми не зменшились, а навіть посилились.

Декретом Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12.1992 № 15-92, Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-ХІІ та Указом Президента України «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12.07.1995 № 608/95 започатковано розвиток ринків землі в містах та інших населених пунктах. Активний розвиток ринку нерухомості, як будівель і споруд, так і земельних ділянок призвів до конфліктних ситуацій, пов'язаних з межуванням територій у містах. Наприклад, ситуація з делімітацією земельної ділянки, яка належить багатоквартирному житловому будинку стає дуже актуальною та необхідною для проведення кадастрового землеустрою і оподаткування, раціонального використання існуючої житлової забудови, встановлення меж резервних земельних ділянок, які залишаються у державній (комунальній) власності для забезпечення подальшого розвитку територій та умов їх використання, встановлення меж територій загального використання населених пунктів, які залишаються у державній (комунальній) власності для забезпечення загальних умов життєдіяльності населення, а також експлуатації та утримання цих територій згідно з чинним законодавством [8].

Характер використання прибудинкової території, у тому числі багатоквартирного житлового будинку, істотно змінився з моменту прийняття існуючих сьогодні нормативних документів. Виведення з житлового фонду перших поверхів багатоквартирних житлових будинків, а також використання підвалів під офіси, магазини й інші установи обслуговуючого призначення призвела до змін планувальних та конструктивних складових будинків. А також, до змін власників та цільового призначення щодо використання майна та землі, яка була відведена, як під багатоквартирний житловий будинок. Відповідно до цього, змінюється економічна та податкова складова щодо використання землі в житлових кварталах. Наявність в житловому будинку офісів, магазинів з великою кількістю відвідувачів, наявність обслуговуючого вантажного та індивідуального транспорту та інше, призвели до захащування проїздів і підвищення рівня забруднення цих територій, що ускладнило використання цих територій мешканцями багатоквартирних жилих будинків за

своїм функціональним призначенням. Постійне перепланування приміщень викликає загрозу для фізичної цілісності, як окремих конструкцій так і всього будинку в цілому. Будівництво різноманітних прибудов до існуючих будинків обмежує права мешканців на прибудинкову територію. У дворах значно зменшена кількість майданчиків для збору побутових відходів за рахунок чого підвищується екологічна напруга житлової території. Територія існуючих дворів дуже часто зайнята самовільно побудованими господарськими спорудами (погребами і гаражами), які необхідно узаконювати; гострий дефіцит місць для паркування автомобілів призвів до того, що території дворів використовуються під стоянки автомобілів, але платня до місцевого бюджету, як правило, не береться.

В зв'язку з цими змінами катастрофічно зменшилася кількість майданчиків відпочинку, дитячих майданчиків, таким чином виникає проблема невідповідності розмірів та складових прибудинкової території нормативним показникам, особливо це стосується центральної частини міста, де досить висока щільність забудови, сконцентровані громадські будівлі різного призначення (офісні, торгові, заклади культури та освіти та ін.).

Саме ці питання сприяли тому, що законодавчими органами влади були створені «Правила та порядок розподілу територій житлового кварталу (мікрорайону)» (затв. Держбуд України: Наказ № 228 від 16.09.1999. Введені в дію: 01.10.1999), які повинні регулювати розвиток «умовно вільних» міських територій та взагалі вже існуючих житлових територій міста, не руйнуючи навколишнє середовище і не перешкоджаючи стратегічному цілеспрямованому процвітанню та містобудівному розвитку міста в цілому.

Як одним з головних недоліків проєктів розподілу територій можна передбачити бажання власників нерухомого майна якомога ефективніше використати земельний і повітряний простір. Потрібен засіб керування для нерегульованого та стрімкого процвітання таких «самостійних господарств».

Встановлюючи розміри прибудинкової території, необхідно враховувати містобудівні, протипожежні, соціальні, санітарні вимоги, статус міста, розташування прибудинкової території в розрізі економіко-планувальних зон, характеру забудови кварталів тощо. Зрозуміло, що навіть в одному місті не може бути єдиних нормативів для всіх прибудинкових територій; в різних же містах – ситуація ще більш різноманітна.

В Україні розподілом територій займається низка державних організацій та підприємства різної форми власності. Для ситуації, що склалася необхідна розробка державної цільової програми з систематичного межування забудованих територій міста.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Розподіл територій, земельних ресурсів в усі часи займало значне місце серед задач містобудівного, економічного, управлінського розвитку. Вихідною основою досліджень розподілу територій та організації внутрішньоквартальних просторів в житлових кварталах міст служать праці відомих вчених-містобудівників, екологів, юристів, економістів, землевпорядників, які є гордістю національної і світової науки, але і творча спадщина наших предків. Вивчення історії дозволить уникнути урізаної і спотвореної моделі розподілу територій, розширити світоглядний спектр питань, пов'язаних з межуванням міських територій та їх ефективним та цілеспрямованим використанням та не допустити повторення раніше допущених помилок.

У публікаціях [7], [8] було зроблено огляд проблем формування прибудинкових ділянок житлових територій та узагальнені існуючі методи щодо межування територій.

Виходячи з огляду Web-ресурсів та окремих публікацій [5], [6] можна відмітити, що, наприклад, в м. Санкт-Петербурзі значна увага приділяється законодавчому утвердженні терміну та виду містобудівної документації «проекту розподілу», тому, що в жодному нормативному акті м. Санкт-Петербурга сам термін «проект розподілу» навіть не згадується.

Метою цієї публікації є огляд законодавчої та нормативної літератури України, узагальнення підходів та методів до вирішення завдань даної проблематики та визначення основних напрямків та цілей для подальшого розгляду цієї розподільчої діяльності.

Виклад основного матеріалу. Землі України згідно зі ст. 19 Земельного кодексу [4] поділяються на категорії відповідно до основного цільового призначення. Кожна з категорій має свої правові та соціально-організаційні засади. Використання й оподаткування земель житлової та громадської забудови не є винятком і також мають свої особливості.

Відповідно до ст. 38 Земельного кодексу [4] до земель житлової та громадської забудови відносяться земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Земельні ділянки, на яких розташовано зазначені об'єкти, надаються у власність чи користування суб'єктам господарювання за проектами забудови з урахуванням прибудинкової території.

Згідно з ст.4 Житловим кодексом [1] житловий фонд включає: жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі (**державний житловий фонд**), жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать кооперативним організаціям, їх об'єднанням,

профспілковим та іншим громадським організаціям (**громадський житловий фонд**), жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (**фонд житлово-будівельних кооперативів**); жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності (**приватний житловий фонд**). До житлового фонду не входять нежилі приміщення в жилих будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру.

Земельні ділянки, на яких розташовано багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками (ст. 42 Земельного кодексу).

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації.

Згідно ст.16 закону України «Про планування та забудову територій» [3] проект розподілу території - це містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок.

Проектом розподілу території визначаються площі та межі:

- прибудинкових територій існуючих і запроектованих жилих будинків;
- земельних ділянок, на яких розміщують громадські споруди та інші об'єкти містобудування;
- надлишків земельних ділянок, призначених для подальшого спорудження жилих і громадських будинків і споруд та іншого використання (при розподілі території існуючої забудови);
- територій загального користування;
- територій обмеженого користування земельною ділянкою, встановленого згідно з договором, рішенням суду або в іншому визначеному законом порядку.

Рішення про розроблення та затвердження проектів розподілу території приймаються відповідними радами.

Проект розподілу території є основою визначення меж земельних ділянок на територіях існуючої забудови для розташування будинків і споруд, розроблення відповідної землевпорядної документації та оформлення в установленому законодавством порядку правовстановлюючих документів власникам, співвласникам, орендарям, 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).

Порядок розроблення проектів розподілу території встановлюється спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань містобудування та архітектури.

Слід навести визначення терміна «прибудинкова територія». Згідно ст.1 закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [2] прибудинкова територія - територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Відповідно до ст.2.1. [9] Положення N 31/30/53/396 прибудинкова територія — це встановлена за проектом поділу території мікрорайону (кварталу) та проектом забудови земельна ділянка багатоквартирної несадибної житлової забудови, яка необхідна для розміщення та обслуговування житлового будинку (будинків) і пов'язаних з ним господарських та технічних будівель і споруд.

Прибудинкова територія включає:

- територію під житловим будинком (житловими будинками);
- проїзди та тротуари;
- озеленені території;
- ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку;
- майданчики для відпочинку дорослого населення;
- майданчики для занять фізичною культурою;
- майданчики для тимчасового зберігання автомобілів;
- майданчики для господарських цілей;
- майданчики для вихову собак;
- інші території пов'язані з утриманням та експлуатацією будинків та інших пов'язаних з ними об'єктів.

Склад та поділ території мікрорайону (кварталу) на окремі земельні ділянки прибудинкових територій визначаються необхідністю забезпечення ефективного утримання та експлуатації житлового будинку та прибудинкових територій на підставі дотримання встановлених будівельних, протипожежних і санітарних норм.

Прибудинкові території (земельні ділянки) передаються у власність або надаються в користування відповідними органами місцевого самоврядування, у тому числі на умовах оренди.

Законодавчі документи [9], [10] регулювали порядок розподілу території житлового кварталу до 2005 року. У 2005 році було прийнято ряд наказів (Наказ Державного комітету України з питань будівництва та архітектури №146 від 26.08.2005, Наказу Державного комітету України по земельних ресурсах N 383/13/3161 від 13.12.2005, Наказу Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства N 118 від 22.07.2005), які скасували вище зазначені регуляторні акти, тому що вони не відповідали принципам державної регуляторної політики. Тоді Міністерству будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України було доручено розробити державні будівельні норми щодо порядку розроблення проекту розподілу території мікрорайону (кварталу), погодивши їх з Держкомземом України, а Держкомзему України - розробити Положення про порядок встановлення меж, передачі у власність та надання в оренду земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних житлових будинків, погодивши його з Міністерством будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України.

30 травня 2006 року Держкомзем України розмістив на своєму офіційному сайті проект «Порядку визначення меж земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних жилих будинків (окремих приміщень) при передачі їх у власність або наданні у користування», а 23.08.2007 року Мінрегіонбуд України запропонував до громадського обговорення проект ДБН Б.1.1-...-2007 "Система містобудівної документації. Склад, зміст, порядок розроблення та затвердження проекту розподілу території мікрорайону (кварталу)." Але ці проекти до теперішнього часу не прийняті відповідними державними органами, тому і не мають юридичної сили, як нормативні документи.

Таким чином, зараз немає діючого підзаконного чи нормативного акту, який би цілеспрямовано регулював відносини щодо визначення меж земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних жилих будинків у містах.

Відповідно до ст.14 Конституції України «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави...», а у ст.8 визначається, що «В Україні визнається і діє принцип верховенства права. Конституція України має найвищу юридичну силу. Закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй...». Згідно ст. 19 Конституції України «...Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України».

З 2005 року питання щодо порядку розроблення та затвердження проекту розподілу відкрите і державні органи влади і місцевого самоврядування не мають нормативного інструмента щодо його врегулювання. Таким чином, ми маємо неврегульованість у законодавстві.

Зараз в Україні розроблено декілька методів розподілу житлових територій [7]. Основні з них:

1. Пропорційно площі забудови житлових будинків.

Перевагами цього методу є те, що він є найпростішим у використанні.

Недоліки цього методу полягають у тому, що при розрахунку площі прибудинкової території ігнорується необхідність об'єктів (майданчиків) для обслуговування населення.

2. Відповідає частці кількості житлових одиниць (квартир) окремого житлового будинку в сумарній кількості житлових одиниць (квартир), що розташовані в кварталі (мікрорайоні) [10].

Перевагами цього методу є врахування при розрахунках резервних територій, які знаходяться в даному мікрорайоні (кварталі).

Недоліки цього методу полягають в тому, що не враховуються соціальні аспекти та рівень доходів населення.

3. Пропорційно загальній площі квартир будинку.

Цей метод на даний момент більш точний з точки зору нормування та оцінки. На відміну від попереднього методу, до недоліків цього методу можна віднести те, що не враховуються резервні території.

«Теоретична» площа прибудинкової ділянки визначається у відповідності до державних будівельних норм. До неї входять як територія безпосередньо під житловим будинком (житловими будинками) (у тому числі площа вимощення), проїзди, тротуари, так і соціально необхідні елементи житлового середовища (озелененні території; майданчики для господарчих цілей; майданчики для стоянок автомобілів; гральні майданчики; майданчики для відпочинку і т.д.). Цей прийом вважається нормативним [8].

Зазвичай на прибудинковій території з фасадного боку розташовані під'їдні шляхи до будинку, стихійні чи спеціальні автостоянки, дитячі площадки, а з тильної сторони зелені насадження чи присадибні ділянки. Розмір прибудинкової території переважно складається історично і залежить перш за все від щільності забудови. Численні конфлікти останніх років у великих містах, особливо в Києві пов'язані зі спробами забудови прибудинкових територій, що не лише створює незручності для жителів будинку але й порушує їх право власності.

У випадках високо щільної периметральної житлової забудови в історичній частині міста, де незабудовані території вкрай обмежені ця проблема

загострюється. Межування на основі нормативного підходу, навіть з урахуванням зменшення нормативів питомих витрат території на 1 житлову одиницю (з огляду на містобудівну цінність території), у цих умовах усе рівно не може бути виконано. Очевидно, тут необхідний інший методичний підхід.

Ускладнює розрахунок наявність вбудованих або прибудованих приміщень нежитлового призначення, для яких потреба в територіях не нормується ДБН, особливо у випадках переведення частини житлового фонду в нежитловий у межах конкретного будинку. Методичної відповіді на ці питання поки що немає.

Світова практика роздержавлення майна пропонує два методи: спорадичне й систематичне межування колишнього державного майна. Введення систематичного методу вимагає значної організаторської роботи адміністрації, певних фінансових витрат, але убезпечує від багатьох критичних помилок межування й у цілому обходиться значно дешевше нації, як у матеріальних, так і нематеріальних витратах. Наприклад, у Росії одною частиною законодавства був обраний спорадичний метод (основним чином комплекс земельпорядних норм), іншою частиною - систематичний (основним чином містобудівне законодавство). Наприклад, на практиці в Санкт-Петербурзі до самого останнього часу застосовується винятково спорадичний метод. Норми містобудівного законодавства в цьому процесі просто ігнорувалися. Більше того, окремо взяте формування меж земельних ділянок було позбавлено будь-якого проектування, метою якого було б створення саме повноцінного об'єкта нерухомого майна. Результати нинішнього межування, у тому числі, насамперед, межування житлового фонду, не припускають ні самодостатності в поточному використанні й експлуатації створюваних нерухомих об'єктів, ні, тим більше, можливостей їхнього подальшого автономного розвитку[5].

Єдина мета, що виявляється в результатах здійсненого на сьогодні межування в Санкт-Петербурзі, складається у формальній і значною мірою безсистемній інвентаризації фактичного землекористування, що в процесі формування об'єктів нерухомого майна у найкращому разі можна розглядати лише як початковий підготовчий етап (етап збору вихідних даних) цієї роботи. Однак "сформовані" у такий спосіб об'єкти враховані в Земельному кадастрі в якості остаточно сформованих земельних ділянок [6].

Серед завдань межування, - на додаток до завдання створення повноцінних з погляду поточного використання й експлуатації об'єктів нерухомого майна, - не менш важливим є й те, що таке майно повинно містити внутрішній ресурс для автономного перспективного розвитку цієї нерухомості

у своїх межах відповідно до завдань, які час буде ставити перед її власником[6].

Безсумнівно, методи і прийоми межування житлових територій повинні бути максимально прості і зручні для реалізації і контролю і застосовні в різноманітних містобудівних умовах.

Таким чином, можна стверджувати, що проекти розподілу території є дуже важливим етапом при виконанні реконструкцій, ущільненні забудови територій у житлових кварталах та підставою для нарахування земельного податку, а зараз ці питання особливо актуальні, тому що йде процес розробки нового нормативного акту і необхідно провести дослідження.

Предмет дослідження – методи розподілу прибудинкових територій в житлових кварталах та їх функціонально-планувальна організація.

Об'єктом дослідження обрано територіально-майновий комплекс, який складається з окремої земельної ділянки і пов'язаної з нею нерухомими об'єктами (одного або декількох) в житлових кварталах, у тому числі у центрах історичних міст.

Метою дослідження є аналіз закордонного та вітчизняного досвіду існуючих підходів до розподілу житлових територій, вивчення законодавчих та нормативних актів щодо цих питань, розробка пропозицій щодо удосконалення відносин по встановленню меж земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних житлових будинків, розробка методичних рекомендацій для студентів щодо розподілу прибудинкових територій в житлових кварталах.

Для реалізації поставленої мети необхідно вирішити наступні задачі:

- проаналізувати закордонний досвід розподілу територій та визначити можливість його застосування в умовах України;
- розробити типологію житлових територій, яка відображала би історичні та структурно-планувальні особливості міста;
- визначення факторів, які впливають на функціонально-планувальну організацію прибудинкових територій на сучасному етапі;
- встановити ступінь участі громадськості, інвесторів у вирішенні та встановленні проектів розподілу;
- створити методiku визначення меж прибудинкових територій відповідно до містобудівної документації і документації щодо земельного устрою;
- розробка системи компенсацій мешканцям власниками (орендаторами) нежитлових приміщень (в грошовій формі чи у вигляді інвестиційних, соціальних зобов'язань - виконання

благоустрою двора, ремонту будинку, дорожнього покриття та інших господарських пропозицій);

- виконання проектів розмежування територій кварталів на геоінформаційних носіях, що забезпечить багатоступеневий контроль за вхідною інформацією.

Висновки. Отже, на сучасному етапі розвитку України, українського суспільства та містобудування, такий новий вид містобудівної документації, як проект розподілу території кварталу повинен набути обов'язкового регуляторного значення. Питання щодо визначення меж земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних жилих будинків зараз знаходиться у стадії розвитку, ситуація погіршується відсутністю нормативного акту який регулював би ці відносини. Проект ДБН Б.1.1-...2007 [11] чітко не відповідає на питання щодо містобудівних, технічних, планувальних вимог до розподілу територій. Метою роботи буде вивчення та дослідження факторів, вимог, техніко-економічних показників, які безпосередньо впливають на визначення меж земельних ділянок існуючих і запроектованих житлових будинків і споруд, та повинні враховуватись при виконанні такої містобудівної документації, як проекти розподілу.

Якщо розглядати тільки багатоповерхові житлові будинки у щільній історичній забудові, то можна використовувати, як один варіант розподілу по лініям вимощення, або розподіл розраховувати на групу будинків з урахуванням мінімально необхідної кількості території для обслуговування та нормальної, повноцінної експлуатації цих будинків мешканцями та навколишнім середовищем. Житлові будинки, як елементи планувальної структури кварталу бажано проаналізувати за допомогою планувальних факторів (типу забудови, поверховості, мінімальної або максимальної кількості мешканців та ін.), технічних факторів (вимоги до інсоляції, аерації, захист від шуму, протипожежних норм, конструктивних вимог та ін.), соціальних факторів (демографічний склад населення, сфера зайнятості та ін.), економічних та інших.

Література

1. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 року № 5464-X// www.rada.gov.ua.
2. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» 29 листопада 2001 року N 2866-III// www.rada.gov.ua.
3. Закон України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 року № 1699-III// www.rada.gov.ua.

4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року №2768-III// www.rada.gov.ua.
5. Никонов П.Н., Журавский Е.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. – Санкт-Петербург, 2006.
6. Никонов П.Н. Проблемы межевания земель в Петербурге// Тезисы к круглому столу 13.03.2006 в Леонтьевском центре – www.ecom-info.spb.ru
7. Персіц К.А. Проблеми формування прибудинкових ділянок житлових територій. //Містобудування та територіальне планування. – К.:КНУБА.- 2003. – Вип.14.- с.124-128.
8. Плешкановская А. Межевание жилых территорий: цели и методы// Строительство и реконструкция . – 11 ноября 2001 – №11 – с.30-31.
9. Положення «Про затвердження Положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків» від 05.04.96 р. N 31/30/53/396 (zareєстровано в Мін'юсті України 26.04.96 р. за N 203/1228)// www.rada.gov.ua.
10. Правила та порядок розподілу територій житлового кварталу (мікрорайону), затверджений наказом Держбуду України від 16 вересня 1999 р. N 228// www.rada.gov.ua.
11. Проект ДБН Б.1.1-...-2007 "Система містобудівної документації. Склад, зміст, порядок розроблення та затвердження проекту розподілу території мікрорайону (кварталу)." // www.minregionbud.gov.ua.

Анотація

У статті розглянуто теперішній стан проблеми, пов'язаної з проектами розподілу територій кварталу, узагальнені існуючі підходи, методи та думки з цього питання та визначені основні напрямки та завдання для подальшого розгляду цієї розподільчої діяльності.

Аннотация

В статье рассмотрено состояние проблемы, связанной с проектами раздела территорий квартала на данном этапе развития Украины, обобщены существующие подходы, методы и мысли по этому вопросу и определены основные направления и задачи для дальнейшего рассмотрения этой деятельности.