

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**



**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

на тему:

**«ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ АВАРІЙНОГО
ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ В МІСТІ КИЄВІ»**

МІНЕНКО ОЛЕКСІЙ ЛЕОНІДОВИЧ
(прізвище, ім'я та по батькові здобувача повністю)

Рівень плагіату – _____
Член експертної комісії з виявлення та
запобігання академічного плагіату
к.т.н., доц. Литвиненко І.В. _____
(підпис)

Київ 2024

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

_____ Ольга ПЕТРАКОВСЬКА

« _____ » _____ 20__ року

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

**«ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ АВАРІЙНОГО
ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ В МІСТІ КИЄВІ»**
(назва)

Я як здобувач вищої освіти КНУБА розумію і підтримую політику закладу з академічної доброчесності. Я не надавав(-ла) і не одержував (-ла) незгоду допомогу під час підготовки цієї роботи. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

Здобувач Міненко Олексій Леонідович
(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

193 Геодезія та землеустрій
(спеціальність)

Девелопмент нерухомості
(освітня програма)

Група ДвНм-23
Керівник Манцевич Юрій Миколайович
(прізвище ініціали)

Доцент Д.Е.Н.
(вчене звання, науковий ступінь)

Рецензент Михальова Марія Юріївна
(прізвище ініціали)

Ідентичність підтверджую

Київ 2024

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територіями

Випускова кафедра: Землеустрою й кадастру

Ступінь вищої освіти: Магістр

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: Девелопмент нерухомості

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

землеустрою і кадастру

“___” _____ 20__ року

З А В Д А Н Н Я

**ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

Міненко Олексій Леонідович

(прізвище, ім'я та по батькові студента)

1. Тема роботи «ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ
АВАРІЙНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ В МІСТІ КИЄВІ»

затверджена наказом ректора КНУБА № 1997/2 від “17.09”2024 року

2. Керівники роботи доцент д.е.н., Манцевич Ю.М.

(прізвище, ім'я та по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

3. Термін подання здобувачем роботи до захисту 04.12.2024

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

РОЗДІЛ 1. ЗАКОНОДАВСТВО УКРАЇНИ І ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ

РОЗДІЛ 2. АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД

**РОЗДІЛ 3. РОЗРАХУНКИ ДЛЯ ОБГРУНТУВАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ
ДОЦІЛЬНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ**

РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

**РОЗДІЛ 5. ЗАСТОСУВАННЯ ЦИФРОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ
СУЧАСНИХ ПРОЕКТІВ (КМУ РОЗПОРЯДЖЕННЯ ВІД 17 ЛЮТОГО 2021 Р.**

**№ 152-Р ПРО СХВАЛЕННЯ КОНЦЕПЦІЇ ВПРОВАДЖЕННЯ ТЕХНОЛОГІЙ
БУДІВЕЛЬНОГО ІНФОРМАЦІЙНОГО МОДЕЛЮВАННЯ (ВІМ-
ТЕХНОЛОГІЙ) В УКРАЇНІ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПЛАНУ ЗАХОДІВ З ЇЇ
РЕАЛІЗАЦІЇ ТА ІН)**

ВИСНОВКИ

5. ДОДАТКОВІ І ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

6. Консультанти розділів кваліфікаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірила	
		Дата	Підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.	д.т.н., проф. Петраковська Ольга Сергіївна	19.10.2024	

Розділ 3.	д.т.н., проф. Петраковська Ольга Сергіївна	19.10.2024	
Розділ 4.	д.т.н., проф. Петраковська Ольга Сергіївна	20.10.2024	
Розділ 5.			

7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розробка розділу 1	15.09.2024
Розробка розділу 2	30.09.2024
Розробка розділу 3	10.10.2024
Розробка розділу 4	16.10.2024
Розробка розділу 5	20.10.2024
Остаточне оформлення роботи	30.10.2024
Направлення роботи для перевірки на плагіат	20.11.2024
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	22.11.2024
Направлення роботи на рецензування	27.11.2024

8. Дата видачі завдання 09.08.2024

Керівник _____ Доцент д.е.н., Манцевич Ю.М.

(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач _____ Міненко О.Л.

(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) до кваліфікаційної роботи студента:	Міненко Олексій Леонідович
<i>Назва ЗВО</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури
<i>Тема</i>	ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІ АВАРІЙНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ В МІСТІ КИЄВІ
<i>Освітній ступень</i>	Магістр за освітньо-професійною програмою навчання
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем і управління територіями
<i>Кафедра</i>	Землеустрою і кадастру

<i>Спеціальність</i>	193 Геодезія та землеустрій		
<i>Освітня програма</i>	Девелопмент нерухомості		
<i>Керівник</i>	Манцевич Юрій Миколайович, <u>доцент д.е.н.</u>		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>розділів</i>	<i>креслень формату А1</i>
	79	5	0
<i>Розділ 1</i>	Проведено аналіз законодавчих та нормативних положень України при реалізації девелоперських проектів		
<i>Розділ 2</i>	Проаналізовано дотримання законодавства, щодо використання містобудівного простору історичного ареалу центру міста Києва при здійсненні реконструкції і створенні ОСББ		
<i>Розділ 3</i>	Проведено розрахунки для обґрунтування економічної доцільності реалізації проекту «Реконструкції аварійного житлового багатоквартирного будинку в Шевченківському районі міста Києва»		
<i>Розділ 4</i>	Досліджено порядок реєстрації земельної ділянки та прав власності на неї.		
<i>Розділ 5</i>	Проаналізовано особливості використання сучасних інформаційних технологій та надано короткі відомості про їх застосування у реалізації девелоперського проекту.		

Висновки по роботі:

- Розглянуто законодавчі акти при реалізації девелоперських проєктів в Україні: Земельний кодекс України, закони "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про Державний земельний кадастр" та інші. Ці норми формують правову базу для реалізації девелоперських проєктів.
- Провів аналіз науково-методичної літератури з питань девелопменту комерційних проєктів, практики містобудівної діяльності Київської міської державної адміністрації, щодо реалізації девелоперських проєктів, механізмів використання ініціативи мешканців ОСББ для оптимального використання існуючої забудови.
- Розробив варіанти можливого використання об'єкту, вирахував найдоцільніший результат щодо реалізації девелоперського проєкту на вул. Велика Васильківська 12, у м.Києві.
- Провели огляд та аналіз порядку державної реєстрації права власності земельної ділянки для мешканців ОСББ.
- Зазначив, що застосування цифрових технологій при реалізації сучасних проєктів змінюють підхід до девелопменту нерухомості, роблячи процеси більш ефективними та прозорими, автоматизуючи процеси отримання дозволів та реєстрації майнових прав. Впровадження цієї системи сприяє розвитку будівельної галузі та захисту прав власників нерухомості.

Ключові слова: Девелопмент, реконструкція будівель, ОСББ, багатоквартирний житловий будинок, BIM-технології, державна реєстрація прав власності, клас наслідків.

Keywords: Development, reconstruction of buildings, condominium, multi-apartment residential building, BIM technologies, state registration of property rights, class of consequences.

Укладач: _____ / Міненко О.Л.

Керівник: _____ / Манцевич Ю.М., доцент д.е.н.

“ 28 ” листопада _____ 2024 р.

ЗМІСТ

ВСТУП	8
РОЗДІЛ 1. ЗАКОНОДАВСТВО УКРАЇНИ, ЩО РЕГУЛЮЄ ОКРЕМІ АСПЕКТИ ДЕВЕЛОПМЕНТУ	10
1.1 Терміни і визначення, які використовуються в роботі	10
1.2 Законодавчі акти для оформлення прав на землю та отримання всіх необхідних дозволів	12
1.3 Законодавче регулювання питань будівництва та введення в експлуатацію	16
1.4 Законодавче забезпечення реєстраційних процедур	21
РОЗДІЛ 2. АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД	22
2.1 Аналіз науково-методичної літератури з питань девелопменту комерційних проєктів	22
2.2 Аналіз практики містобудівної діяльності Київської міської державної адміністрації, щодо реалізації девелоперських проєктів	25
2.3 Дотримання законодавства, щодо використання містобудівного простору історичного ареалу центру міста Києва при здійсненні реконструкції	30
2.4 Механізми використання ініціативи мешканців ОСББ для оптимального використання існуючої забудови	31
РОЗДІЛ 3. РОЗРАХУНКИ ДЛЯ ОБҐРУНТУВАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ	56
3.1 Розроблення варіантів можливого використання об’єкта	56
3.2 Розрахунки показників ефективності по кожному варіанту	56
3.3 Аналіз ризиків при реалізації вибраного варіанту	64
3.4 Загальний висновок щодо найбільш доцільного варіанту реалізації девелоперського проекту	64
РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ .	67
РОЗДІЛ 5. ЗАСТОСУВАННЯ ЦИФРОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ СУЧАСНИХ ПРОЄКТІВ В УКРАЇНІ	73
ВИСНОВКИ	78
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	80
ДОДАТКОВІ І ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	85

ВСТУП

Актуальність теми дослідження визначається необхідністю вирішення проблеми аварійного житлового фонду в місті Києві і полягає в наступному:

Безпека мешканців: Аварійні будинки становлять загрозу для життя та здоров'я людей. Реконструкція дозволяє усунути ці ризики та забезпечити безпечні умови проживання.

Покращення житлових умов: Застарілі будівлі часто не відповідають сучасним стандартам комфорту та енергоефективності. Реконструкція дозволяє підвищити якість житла, зменшити витрати на опалення та електроенергію.

Естетичний вигляд міста: Реконструкція сприяє покращенню зовнішнього вигляду міста, що позитивно впливає на його імідж та привабливість для туристів і інвесторів.

Економічний розвиток: Інвестиції в реконструкцію створюють нові робочі місця та стимулюють розвиток будівельної галузі. Це також може підвищити вартість нерухомості в районі.

Соціальна стабільність: Поліпшення житлових умов сприяє підвищенню рівня задоволеності мешканців, що може зменшити соціальну напругу та покращити загальний рівень життя.

Ці фактори підкреслюють важливість дослідження та реалізації проектів з реконструкції аварійних житлових будинків у Києві.

Метою даної роботи є визначення доцільності реконструкції аварійного житлового будинку в місті Києві. Для досягнення цієї мети необхідно вирішити наступні завдання:

Вивчити нормативно-правову базу, що регулює процес реконструкції житлових будинків.

Провести аналіз проектів реконструкції аварійного житлового фонду в Києві.

Оцінити технічний стан конкретного будинку та визначити можливі варіанти його реконструкції.

Розглянути економічні аспекти реконструкції, включаючи витрати та потенційні вигоди.

Провести соціологічне опитування мешканців щодо їхнього ставлення до реконструкції.

Результати даного дослідження можуть бути використані для розробки рекомендацій щодо ефективної реконструкції аварійних житлових будинків у Києві, що сприятиме підвищенню якості життя мешканців та покращенню міської інфраструктури.

Об'єктом дослідження, обрано будівлю за адресою вул. Велика Васильківська, 12 у Києві, який має цікаву історію. Цей об'єкт розташований у центральній частині міста, що робить його важливим з точки зору архітектури та історії.

РОЗДІЛ 1. ЗАКОНОДАВСТВО УКРАЇНИ, ЩО РЕГУЛЮЄ ОКРЕМІ АСПЕКТИ ДЕВЕЛОПМЕНТУ

1.1 Терміни і визначення, які використовуються в роботі

БУДІВНИЦТВО - нове будівництво, реконструкція, капітальний ремонт та технічне переоснащення об'єктів будівництва{28};

НОВЕ БУДІВНИЦТВО - будівництво будинків, будівель, споруд, їх комплексів, що здійснюється з метою створення об'єктів виробничого і невиробничого призначення, а також лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, в тому числі добудова зупинених об'єктів незавершеного будівництва; {28}

РЕКОНСТРУКЦІЯ - перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг. Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкта в цілому або його частин (за умови їх автономності) {28};

ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА - будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси або частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури{28};

БУДІВЛЯ - різновид споруди, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для життєдіяльності людей та виробництва продукції{28};

БУДИНОК - різновид будівлі, яка призначена, як правило, для проживання та обслуговування людей{28};

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією {2};

ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ - затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва{28};

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту{28};

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території{28};

ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ - комплекс інженерно-технічних рішень, спрямованих на запобігання виникненню надзвичайних ситуацій, забезпечення захисту населення і територій від них та небезпеки, що може виникнути під час воєнних (бойових) дій або внаслідок таких дій, а також створення умов для забезпечення сталого функціонування суб'єктів господарювання і територій в особливий період{28};

ІНВЕСТИЦІЇ - всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (дохід) та/або досягається соціальний та екологічний ефект{18}.

ІНВЕСТОРИ - суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування{18}.

Девелопер будівництва - юридична особа, яка на підставі договору, укладеного із замовником будівництва, забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування) будівництва об'єкта відповідно до законодавства (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб), а також за якою у випадках, передбачених договором із замовником будівництва, здійснюється первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості та яка отримує право першого відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань та вчинення інших правочинів щодо таких об'єктів {20};

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або ОСББ — це неприбуткова юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для спільного користування, утримання та управління своїм будинком та прибудинковою територією, а також для юридичного оформлення їхніх майнових прав на будинок та прибудинкову територію{4}.

1.2 Законодавчі акти для оформлення прав на землю та отримання всіх необхідних дозволів

Девелопмент в Україні регулюється рядом законів та підзаконних актів, які визначають порядок здійснення будівельної діяльності, вимоги до якості будівництва та інші аспекти.

Будь-яке будівництво починається з визначення місця під забудову та оформлення прав на земельну ділянку. Це може бути право власності або право користування земельною ділянкою.

Для початку будівництва необхідно отримати ряд дозвільних документів, включаючи містобудівні умови та обмеження, дозвіл на будівництво та інші необхідні дозволи.

Після завершення будівництва об'єкт повинен бути введений в експлуатацію, що також вимагає отримання відповідних документів.

Для оформлення прав на землю та отримання всіх необхідних дозволів в Україні необхідно дотримуватися ряду законодавчих актів:

Земельний кодекс України: Основний закон, що регулює земельні відносини в Україні, включаючи порядок оформлення прав на землю. Він визначає порядок набуття, реалізації та припинення прав на землю, а також регулює питання оренди, приватизації та використання земельних ділянок.

Земельний кодекс України (ЗКУ) є основним нормативно-правовим актом, що регулює земельні відносини в Україні [1]. Він був ухвалений Верховною Радою України 25 жовтня 2001 року (№ 2768-III) і з того часу зазнав численних змін та доповнень.

Основні положення Земельного кодексу включають:

Земля - основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави.

Встановлюються різні категорії земель, такі як землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, землі природно-заповідного фонду тощо.

Регулюється порядок надання земельних ділянок у власність або користування, зміна цільового призначення земельних ділянок, а також питання оренди землі.

Визначаються повноваження Верховної Ради України, місцевих рад та органів виконавчої влади у сфері земельних відносин.

Кодекс містить положення щодо охорони земель, зокрема, заходи збереження та відновлення родючості ґрунтів, запобігання деградації земель.

Земельний кодекс є ключовим документом для всіх, хто займається питаннями землекористування та земельних відносин в Україні.

Земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом та іншими нормативно-правовими актами.

Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” Визначає порядок отримання містобудівних умов та обмежень, а також інших дозвільних документів для будівництва{2} .

Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”: Визначає порядок реєстрації прав на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки, визначає процедури реєстрації та необхідні документи. {11}

Закон України “Про державний земельний кадастр” Регулює ведення державного земельного кадастру, який містить інформацію про земельні ділянки. {10}

Закон України “Про оцінку земель” Встановлює правила та процедури оцінки земельних ділянок. {15}

Закон України “Про землеустрій”: Визначає правові, економічні та організаційні основи землеустрою. Він регулює питання розробки та затвердження документації із землеустрою. {13}

Закон України “Про оренду землі”: Регулює відносини, пов’язані з орендою земельних ділянок, включаючи порядок укладення та розірвання договорів оренди. {14}

Постанова Кабінету Міністрів України № 542 від 10 травня 2024 року, вносить зміни до порядку визначення та оформлення прав на землю, а також отримання необхідних дозволів {30}.

Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127: Регулює порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. {31}

Ці законодавчі акти забезпечують правову основу для оформлення прав на землю та отримання всіх необхідних дозволів в Україні.

27 травня 2021 року, набирає чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-ІХ (номер законопроекту 2194), підписаний Президентом України Володимиром Зеленським 24 травня 2021 року на Всеукраїнському форумі.

Вказаним законом вносяться, без перебільшення, «революційні» зміни до значної кількості законодавчих актів України, зокрема до шести кодексів України та 24 законів України {9}, а саме до:

Земельного кодексу України (найбільше змін), Кодексу України про адміністративні правопорушення, Водного кодексу України, Лісового кодексу України, Цивільного кодексу України, Кодексу України про надра;

до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про місцеві державні адміністрації», «Про меліорацію земель», «Про землеустрій», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про оренду землі», «Про оцінку земель», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про страхування», «Про нотаріат», «Про природно-заповідний фонд України», «Про іпотеку», «Про заставу», «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності», «Про нафту і газ», «Про охорону культурної спадщини», «Про Державний земельний кадастр».

Таким чином Держгеокадастр та його територіальні органи втрачають значну частину своїх повноважень, зокрема розпорядження землями державної власності сільськогосподарського призначення, перетворюючи всю систему Держгеокадастру у сучасну сервісну службу.

Основні тези закону № 1423:

1.1. Позбавлення більшості повноважень Держгеокадастру та його територіальних органів з розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності та інших державних органів (обласні та районні державні адміністрації) іншими категоріями земель державної власності за межами населених пунктів;

1.2. Передача сільським, селищним, міським радам («Землю – громадам»), тобто базовому рівню місцевого самоврядування, повноважень з розпорядження всіма землями державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах відповідних територіальних громад, крім земель, які залишаються у державній.

1.3. Залишення для набувачів прав на землю права на завершення процедури приватизації або оформлення права користування земельними ділянками, якщо процедура була розпочата на підставі дозволів на розроблення документації із землеустрою, отриманих до набрання чинності цим Законом.

2. Надання виконавчим органам сільських, селищних та міських рад повноважень в частині здійснення державного контролю за використанням і охороною земель у межах та порядку, встановлених законом (звертаємо увагу, що вказані положення набувають чинності через один рік з дня опублікування Закону).

3. Деретуляція та спрощення багатьох земельних процедур, зокрема:

3.1. Скасування такого правового інституту як державна експертиза землевпорядної документації

3.2. Скасування погодження більшості видів документації із землеустрою

3.3. Скасовується такий дозвільний документ як спеціальний дозвіл на зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки.

3.4. Удосконалюються норми щодо зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності.

1.3 Законодавче регулювання питань будівництва та введення в експлуатацію

Законодавче регулювання питань будівництва та введення в експлуатацію в Україні включає кілька ключових нормативно-правових актів:

Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” {2}: Цей закон визначає основні принципи та порядок регулювання містобудівної діяльності, включаючи планування, забудову та реконструкцію територій.

Основні положення закону включають:

Планування територій: Встановлюються правила та процедури для розробки генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій та іншої містобудівної документації.

Забудова територій: Регулюються питання, пов'язані з наданням земельних ділянок для будівництва, видачою дозволів на будівництво та введенням об'єктів в експлуатацію.

Контроль та нагляд: Визначаються повноваження органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, а також відповідальність за порушення містобудівного законодавства.

Громадська участь: Передбачаються механізми залучення громадськості до процесу планування та забудови територій, зокрема через громадські слухання та обговорення.

Цей закон спрямований на забезпечення збалансованого розвитку територій, враховуючи інтереси держави, громади та приватних осіб.

Закон України “Про архітектурну діяльність” {8}: Регулює питання, пов'язані з архітектурною діяльністю, включаючи проектування та будівництво об'єктів.

Закон спрямований на створення сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності та надійності будинків, споруд та їх комплексів.

Включає творчий процес пошуку архітектурного рішення та його втілення, координацію дій учасників розроблення проектів з планування, забудови і благоустрою територій, будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту будівель і споруд.

Визначаються повноваження органів архітектурно-будівельного контролю і авторського нагляду за будівництвом.

Закон також охоплює здійснення науково-дослідної та викладацької роботи у сфері архітектури.

Цей закон забезпечує комплексний підхід до архітектурної діяльності, враховуючи різні аспекти від творчого процесу до контролю за будівництвом.

Закон України “Про відповідальність за порушення у сфері містобудівної діяльності” {12}: Визначає відповідальність за порушення вимог містобудівного законодавства, включаючи штрафи та інші санкції.

Закон визначає види правопорушень у сфері містобудівної діяльності та відповідальність за них.

Визначаються органи, які мають повноваження розглядати справи про правопорушення у сфері містобудування.

Встановлюється порядок накладення та стягнення штрафів за правопорушення.

Закон передбачає можливість оскарження рішень у справах про порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності.

Цей закон спрямований на забезпечення дотримання норм та правил у сфері містобудування, що сприяє сталому розвитку територій та захисту інтересів громадськості.

Державні будівельні норми (ДБН){2}: Це комплекс нормативних документів, що встановлюють вимоги до проектування, будівництва та експлуатації будівель і споруд.

Основні положення ДБН включають:

Планування та забудова територій: Встановлюються вимоги до планування та забудови територій населених пунктів, включаючи розміщення будівель, інфраструктури та благоустрій територій.

Конструктивні вимоги: Регламентуються вимоги до конструкцій будівель і споруд, включаючи їх міцність, стійкість та довговічність.

Пожежна безпека: Визначаються вимоги до забезпечення пожежної безпеки будівель і споруд, включаючи евакуаційні шляхи, системи пожежогасіння та інші заходи безпеки.

Енергоефективність: Встановлюються вимоги до енергоефективності будівель, включаючи теплоізоляцію, системи опалення та вентиляції.

Інклюзивність: Визначаються вимоги до забезпечення доступності будівель і споруд для людей з обмеженими можливостями.

Ці норми спрямовані на забезпечення безпеки, комфорту та ефективності будівель і споруд, а також на створення сприятливих умов для життя та діяльності людей.

ПОСТАНОВА КМУ від 13 квітня 2011 р. № 461 {32} Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, регулює питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, включаючи процедури та вимоги до документів, які необхідно подати для отримання дозволу на введення в експлуатацію.

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації (далі - декларація).

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, а також комплексів (будов), до складу яких входять об'єкти з різними класами наслідків (відповідальності), здійснюється на підставі акту готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі відповідними органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката.

Документи для прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів подаються за вибором замовника до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю:

в електронній формі через електронний кабінет або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронним кабінетом, користувачами якої є замовник та відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю;

у паперовій формі або поштовим відправленням з описом вкладення через центри надання адміністративних послуг.

Виключно в електронній формі через електронний кабінет або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронним кабінетом, користувачами якої є замовник та відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю, подаються документи для прийняття в експлуатацію об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками (крім об'єктів, на які поширюється дія Закону України “Про державну таємницю”).

Подання та отримання документів щодо об'єктів, на які поширюється дія Закону України “Про державну таємницю”, здійснюється в паперовій формі з дотриманням вимог Закону України “Про державну таємницю”. Відомості про такі об'єкти не вносяться до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (у тому числі відомості про об'єкти, щодо яких в поданих документах міститься таємна інформація, що охоплює відомості у сфері оборони, державної безпеки, розголошення яких може завдати шкоди національній безпеці України).

Датою прийняття в експлуатацію об'єкта є дата реєстрації декларації або видачі сертифіката. Експлуатація об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачене законодавством) в експлуатацію, забороняється.

Підключення об'єкта, прийнятого в експлуатацію, до інженерних мереж здійснюється відповідно до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” протягом десяти днів з дня відповідного звернення замовника до осіб, які є власниками відповідних елементів інженерної інфраструктури або здійснюють їх експлуатацію.

Зареєстрована декларація або сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів - води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього.

Замовник несе відповідальність за повноту та достовірність даних, зазначених у поданій ним декларації чи акті готовності об'єкта до експлуатації, за експлуатацію об'єкта без зареєстрованої декларації або сертифіката.

1.4 Законодавче забезпечення реєстраційних процедур

Законодавче забезпечення реєстраційних процедур реєстрації прав власності в Україні регулюється кількома ключовими нормативно-правовими актами. Основним документом є:

Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”. Цей закон визначає правові, економічні та організаційні засади проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Він спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, а також створення умов для функціонування ринку нерухомого майна{ 11 }.

Порядок державної реєстрації прав власності. Включає процедури подання документів, перевірки їх відповідності та внесення даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Цей реєстр є єдиною державною інформаційною системою, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об’єкти та суб’єктів цих прав.

Тимчасове положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно. Це положення визначає порядок проведення державної реєстрації права власності та права користування (сервітуту) на об’єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, а також права власності на об’єкти незавершеного будівництва.

Ці нормативно-правові акти забезпечують прозорість, доступність та ефективність реєстраційних процедур, що сприяє захисту прав власників нерухомого майна та розвитку ринку нерухомості в Україні.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД

2.1 Аналіз науково-методичної літератури з питань девелопменту комерційних проєктів

Сучасна література про девелопмент охоплює широкий спектр тем, включаючи економічні, правові та управлінські аспекти. Ось кілька ключових книг, які можуть бути корисними:

«ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ ТА СТАЛИЙ РОЗВИТОК МІСТ»

Автори: Петраковська О.С., д. т. н., професор, Тацій Ю.О., к. т. н., доцент, УДК 2014. Книга охоплює принципи сталого розвитку, які можна застосувати при реконструкції для зменшення негативного впливу на навколишнє середовище та підвищення енергоефективності будівель, розглядає сучасні підходи до урбанізації, що можуть допомогти інтегрувати реконструйовані будівлі в існуючу міську інфраструктуру, забезпечуючи гармонійний розвиток міста, аналізує механізми функціонування ринку нерухомості, що може бути корисним для розуміння економічних аспектів реконструкції, таких як оцінка вартості, інвестиції та фінансування проєктів, розглядає питання власності на нерухомість та правові аспекти, що можуть бути важливими при плануванні та реалізації реконструйованих проєктів. {20}

“**Real Estate Development: Principles and Process**” авторів Майкла Д. Майлза, Гейл М. Берліна та Марка Дж. Еплтона, Urban Land Institute, 2015. Ця книга є класичним підручником, що охоплює всі етапи девелопменту нерухомості, від концепції до завершення проєкту.

Книга розглядає такі ключові аспекти:

Ідея та концепція: Початковий етап, де розробляється ідея проєкту та оцінюється його життєздатність.

Техніко-економічне обґрунтування: Аналіз ринку, фінансові розрахунки та оцінка ризиків.

Планування та проектування: Розробка детальних планів та проєктів, включаючи архітектурні та інженерні рішення.

Фінансування: Пошук джерел фінансування, включаючи інвестиції та кредити.

Будівництво: Організація та контроль будівельних робіт.

Маркетинг та продаж: Стратегії просування та реалізації об'єктів нерухомості.

Управління активами: Ефективне управління завершеними об'єктами для забезпечення їх довгострокової вартості.

“Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business” авторів Річарда Пейзера та Девіда Гамільтона, 4-е видання 2022 року. {43}

Книга надає практичні поради, охоплює всі етапи процесу девелопменту, включаючи аналіз доцільності, проектування, будівництво, фінансування, маркетинг та управління.

Автори надають практичні рекомендації та інструменти для успішного управління девелоперськими проектами, зокрема для маломасштабного розвитку.

Книга містить численні приклади реальних проектів, фотографії, діаграми та таблиці, що ілюструють процес девелопменту.

Фінансовий аналіз: Включає фінансові розрахунки, витрати, орендні ставки та інформацію про фінансування для різних типів нерухомості і успішного управління девелоперськими проектами.

“The Real Estate Developer’s Handbook: How to Set Up, Operate, and Manage a Financially Successful Real Estate Development” авторів Ілани Прейгель та Джонатана Прейгеля, 2016 р. {44}

Ця книга пропонує детальні інструкції щодо створення та управління девелоперськими проектами і є практичним посібником для тих, хто хоче успішно займатися девелопментом нерухомості.

Створення девелоперської фірми: Книга охоплює процес створення невеликої девелоперської фірми, включаючи розробку бізнес-плану, вибір місця для першого проекту та залучення інвестицій.

Управління проектами: Авторка надає детальні інструкції щодо управління девелоперськими проектами, включаючи контроль витрат, складання кошторисів та управління командою.

Книга містить поради щодо маркетингу та продажу об'єктів нерухомості, включаючи стратегії просування та залучення клієнтів.

Описуються методи фінансового управління, включаючи структурування комерційних кредитів, управління грошовими потоками та бухгалтерський облік.

Авторка вказує на поширені помилки, яких слід уникати, та надає поради щодо підвищення шансів на успіх

“Urban Land Institute (ULI) Publications”. {45} ULI публікує численні дослідження та керівництва, що охоплюють різні аспекти девелопменту нерухомості. **Це основне видання ULI**, яке публікує статті про найкращі практики в галузі нерухомості, включаючи стійкий розвиток, інфраструктуру, планування та дизайн. Журнал виходить чотири рази на рік у друкованому вигляді та регулярно оновлюється онлайн.

Дослідницькі звіти: ULI публікує численні дослідження та звіти, що охоплюють такі теми, як економічні тенденції, ринок капіталу, стійкість, житло та інфраструктура. Ці звіти надають глибокий аналіз та рекомендації для професіоналів у сфері нерухомості.

Книги та посібники: ULI видає книги, які охоплюють різні аспекти девелопменту нерухомості, від фінансування та управління проектами до планування та дизайну. Ці видання є корисними ресурсами для професіоналів та студентів.

Щорічні звіти: Щорічні звіти ULI підсумовують діяльність організації, досягнення та основні проекти за рік. Вони також містять інформацію про фінансовий стан та стратегічні пріоритети ULI.

Ці публікації сприяють поширенню знань та найкращих практик у сфері нерухомості, допомагаючи професіоналам залишатися в курсі останніх тенденцій та інновацій, даючи стійкий розвиток, фінансування та управління проектами.

Ці книги можуть допомогти зрозуміти сучасні тенденції та методи в девелопменті комерційних проектів

2.2 Аналіз практики містобудівної діяльності Київської міської державної адміністрації, щодо реалізації девелоперських проектів

КМДА регулярно публікує звіти про свою діяльність у сфері містобудування. Наприклад, Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва надає інформацію про виконання бюджетних програм, проведення перевірок та інші аспекти своєї діяльності.

Експерти в галузі нерухомості та містобудування часто аналізують діяльність КМДА. Наприклад, дослідження, опубліковані на платформах, таких як **ResearchGate**, містять аналіз містобудівної документації та результати моніторингу генерального плану міста Києва. ОСНОВНІ РЕЗУЛЬТАТИ МІСТОБУДІВНОГО МОНІТОРИНГУ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ МІСТА КИЄВА {36}, ГРАФІК ВНЕСЕННЯ ЗМІН В М. КИЄВІ У ПРАВОВУ МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ 2001-2023



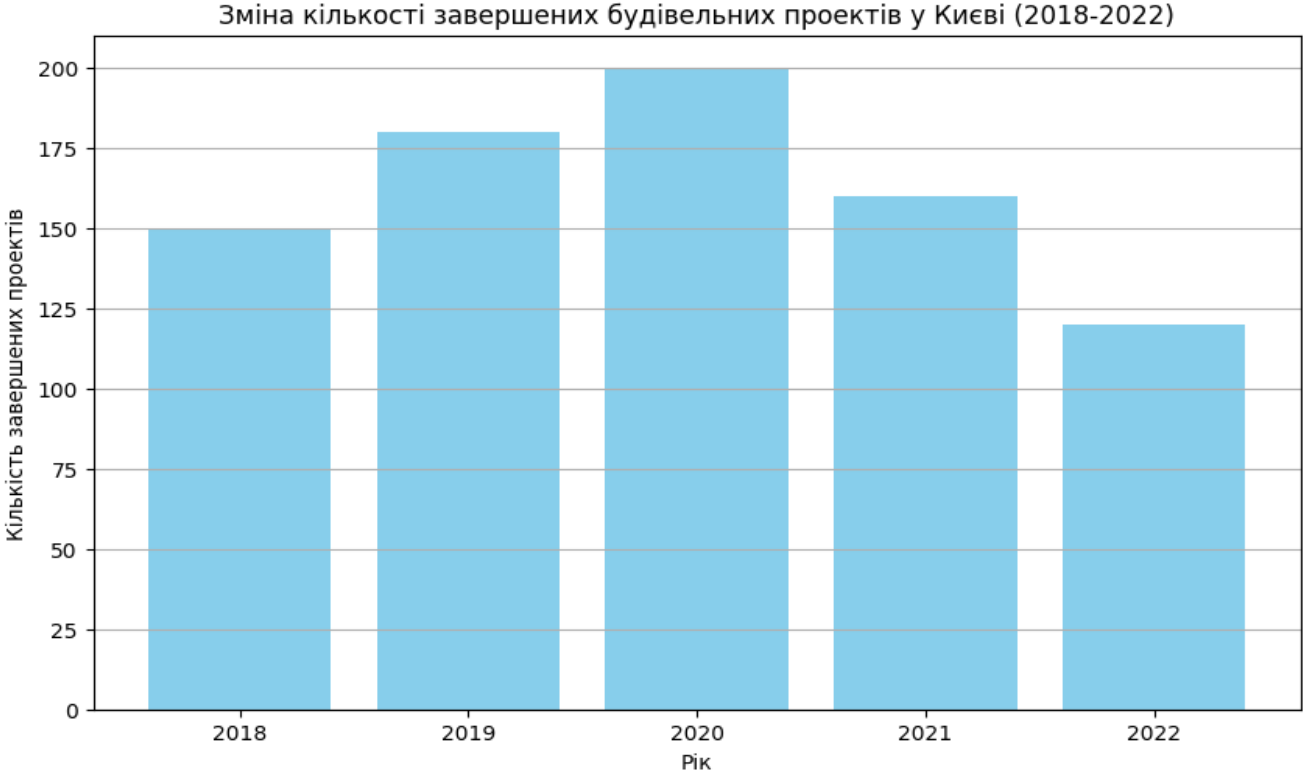
Присвячено визначенню стану реалізації Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони. Проведено порівняльний аналіз фактичних показників стану розвитку міста Києва та прогнозних показників Генерального плану міста Києва, які було визначено на розрахунковий період до 2020 року. Встановлено, що рівень відхилення фактичних та прогнозних показників становить до 34%. Досліджено новації щодо проведення містобудівного моніторингу містобудівної документації на місцевому рівні. Ключові слова: містобудівний моніторинг; генеральний план населеного пункту; показники; фактичний стан; аналітичний звіт.

За роки реалізації Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 (далі – Генеральний план){16}, значно підвищилися темпи та обсяги будівництва житла, об'єктів соціальної сфери, торгівлі, громадського харчування, сформовано систему громадських центрів, створено об'єкти спорту, культури світового рівня, збудовано нові станції метрополітену і транспортні розв'язки, здійснено реконструкцію аеропортів, будівництво нового залізничного вокзалу.

Генеральним планом передбачався територіальний розвиток міста Києва за рахунок земель прилеглих районів області, однак розширення меж міста не було узгоджено з суміжними місцевими територіальними громадами, районними державними адміністраціями, Київською обласною державною адміністрацією та Київською обласною радою, що призвело до неможливості практичної реалізації територіального розвитку столиці України. Тому населений пункт розвивався в існуючих межах. В процесі проведення містобудівного моніторингу та розроблення нового Генерального плану міста Києва виявлено, що за період реалізації Генерального плану місто Київ розвивався із суттєвими відхиленнями від прогнозів. Значна частина розрахункових показників розвитку міста на даний час досягнута та перевиконана, проте помилковими виявилися деякі основні прогнози, Містобудування та територіальне планування реалізовано ряд заходів з

будівництва об'єктів соціальної сфери, транспорту та вулично-дорожньої мережі, інженерного забезпечення.

Результати містобудівного моніторингу є основою для внесення змін до містобудівної документації,



відповідно до положень чинного законодавства строк дії генеральних планів населених пунктів є безтерміновим, виникає необхідність у визначені рівня реалізації Генерального плану міста Києва для напрацювання пропозицій щодо можливості та доцільності внесення змін до чинної містобудівної документації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вимоги щодо проведення містобудівного моніторингу визначені положеннями статті 23 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», на виконання якої Мінрегіоном України видано наказ від 01.09.2011 № 170 і затверджено Порядок проведення містобудівного моніторингу. Повноваження з проведення містобудівного моніторингу на місцевому рівні покладено на місцеві органи містобудування та архітектури, тому застосування методів та підходів до його проведення залежать від особливості регіону та наявності містобудівної документації.

Об'єктом містобудівного моніторингу є територія міста Києва, загальною площею 83558 га. Звітний період – 2020 рік. Територіальний розвиток. Збільшення

території міста з 83,6 тис. га до 143,4 тис. га не відбулося, будівництво здійснювалося на міських територіях.

Програмою створення (оновлення) містобудівної документації у м. Києві, затвердженою рішенням Київської міської ради від 13.11.2013 № 518/10006, передбачено розроблення нового Генерального плану м. Києва, 7 планів зонування території та 130 детальних планів території.

Населення та трудові ресурси. За роки реалізації Генерального плану населення м. Києва збільшувалося значно більшими темпами і продовжує зростати, що пов'язано з розвитком столичних функцій м. Києва у сфері державного управління, науки, культури, освіти, спорту та туризму, створенням кращих умов працевлаштування, навчання та медичного обслуговування у місті

Києві у порівнянні з іншими містами України, відсутністю законодавчо адміністративних обмежень механічного приросту населення крупних міст.

Чисельність постійного населення станом на 01.01.2021 досягла 2,93 млн. осіб при прогнозованій на розрахунковий період Генерального плану міста Києва чисельності населення 2,65 млн. осіб на 01.01.2021. Щільність населення на території міста складає 35 осіб/га.

Затверджені детальні плани території є основою для територіального розвитку міста Києва. Свідченням містобудівних перетворень є наміри замовників, які відтворюються у кількісному показнику виданих вихідних даних для проектування. Статистична інформація про видані містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок.

В процесі проведення містобудівного моніторингу в місті Києві за результатами 2020 року встановлено, що рівень відхилення фактичних та прогнозних показників становить до 34 %. Деякі відхилення пов'язані із перевиконанням прогнозованих показників, а частина відхилень пов'язані із завищеним очікуванням на розрахунковий період Генерального плану міста Києва. При цьому перевиконання прогнозованих показників також негативно впливає на сталість розвитку міста Києва, як і недовиконання планів містобудівного розвитку. В подальшому для проведення містобудівного моніторингу необхідно організувати

процес обміну даними між Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва та місцевими системами містобудівного кадастру.

В Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва формується та зберігається значна кількість документації, яка підлягає моніторингу. {9}

З прийняттям Міністерством розвитку громад та територій України наказу від 14.12.2021 № 333 «Про внесення змін до Порядку проведення містобудівного моніторингу» в новій редакції викладено Порядок проведення містобудівного моніторингу, що затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 № 170. Оновлений Порядок проведення містобудівного моніторингу визначає механізм проведення містобудівного моніторингу, зокрема: визначає відповідальні органи за проведення містобудівного моніторингу, встановлює послідовність проведення заходів містобудівного моніторингу, склад та зміст аналітичного звіту за результатами містобудівного моніторингу. Аналітичні матеріали зі статистикою: Аналітичні звіти включають статистичні дані про затвердження детальних планів території, кількість виданих дозволів на будівництво та інші показники, що відображають активність у сфері містобудування.

Девелоперські компанії: У Києві активно працюють численні девелоперські компанії, такі як “Київміськбуд”, “UDP”, “KAN Development” та інші. Вони реалізують великі проєкти, включаючи житлові комплекси, офісні центри та торгові площі.

Брокерські компанії, такі як “Colliers International”, “Cushman & Wakefield” та “JLL”, надають послуги з консалтингу, маркетингу та продажу нерухомості. Вони також публікують аналітичні звіти про ринок нерухомості, що включають огляди поточних проєктів та прогнозів розвитку ринку.

Одним з найбільших проєктів м. Києва є “Новопечерські Липки”, який реалізується компанією “UDP”. Це багатофункціональний житловий комплекс з розвиненою інфраструктурою.

Проєкт “UNIT.City” від компанії “UDP” є інноваційним парком, що включає офісні приміщення, лабораторії та освітні заклади.

Торговий центр “Ocean Plaza” є одним з найбільших у Києві, реалізований компанією “K.A.N. Development”.

Ці проекти демонструють активну діяльність у сфері девелопменту та містобудування в Києві, сприяючи розвитку міської інфраструктури та економіки.

2.3 Дотримання законодавства, щодо використання містобудівного простору історичного ареалу центру міста Києва при здійсненні реконструкції

Дотримання законодавства щодо використання містобудівного простору історичного ареалу центру міста Києва при здійсненні реконструкції є важливим аспектом збереження культурної спадщини та історичного ландшафту міста. Основні нормативно-правові акти та вимоги включають:

Генеральний план міста Києва: Генеральний план визначає межі історичного ареалу та встановлює обмеження щодо забудови, включаючи гранично допустиму висотність будівель. Цей план є основним документом, що регулює містобудівну діяльність у центральній частині міста. {16}

Історико-містобудівний опорний план: Цей план є частиною Генерального плану і містить детальні вимоги щодо збереження історико-культурної спадщини. Він визначає межі історичних ареалів та режими використання територій.

Наказ Міністерства культури та інформаційної політики України №599: Цей наказ затверджує межі та режими використання території історичних ареалів Києва. Він встановлює правила та обмеження для будівництва та реконструкції в історичних зонах.

Державна інспекція архітектури та містобудування України (ДІАМ): ДІАМ здійснює контроль за дотриманням містобудівних умов та обмежень, наданих для проектування об'єктів будівництва в межах історичного ареалу. Вимоги включають дотримання висотних обмежень та інших параметрів, встановлених Генеральним планом.

Ці нормативно-правові акти забезпечують збереження історико-культурної спадщини Києва та регулюють процеси реконструкції в історичному центрі міста.

Дотримання цих вимог є обов'язковим для всіх девелоперів та будівельних компаній, що працюють у цій зоні.

Київська міська державна адміністрація (КМДА) активно працює над програмами комплексної реконструкції застарілого житлового фонду. Наприклад, у 2021 році було презентовано перші етапи Програми комплексної реконструкції, яка включає дослідно-аналітичні заходи та визначення меж територій для реновації.

Київська міська рада ухвалила рішення про вжиття заходів для приведення до належного стану фасадів об'єктів культурної спадщини в центральному історичному ареалі. Це включає видалення скління балконів та кондиціонерів, що порушують архітектурний вигляд будівель

2.4 Механізми використання ініціативи мешканців ОСББ для оптимального використання існуючої забудови

Для дослідження обрано аврійний Житловий будинок № 12 на вул. Великій Васильківській, п'ятиповерховий, цегляний, збудований у 1881 році. Четвертий і п'ятий поверхи надбудовані у 1952 році. Будинок знаходиться в історичному ареалі міста Києва в Шевченківському районі. (ДОДАТОК 1) РОЗТАШУВАННЯ ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО РАЙОНУ В ПЛАНУВАЛЬНІЙ СТРУКТУРІ М.КИЄВА, РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ПЛАНУВАЛЬНІЙ СТРУКТУРІ ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО РАЙОНУ,

Ініціатива мешканців об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) може значно покращити використання існуючої забудови.

Є кілька механізмів, які можуть бути ефективними {4}:

1. Енергоефективні заходи

Мешканці можуть ініціювати проекти з підвищення енергоефективності будинку, такі як утеплення фасадів, встановлення енергоефективних вікон та дверей, модернізація систем опалення та освітлення. Це не тільки знижує витрати на комунальні послуги, але й покращує комфорт проживання.

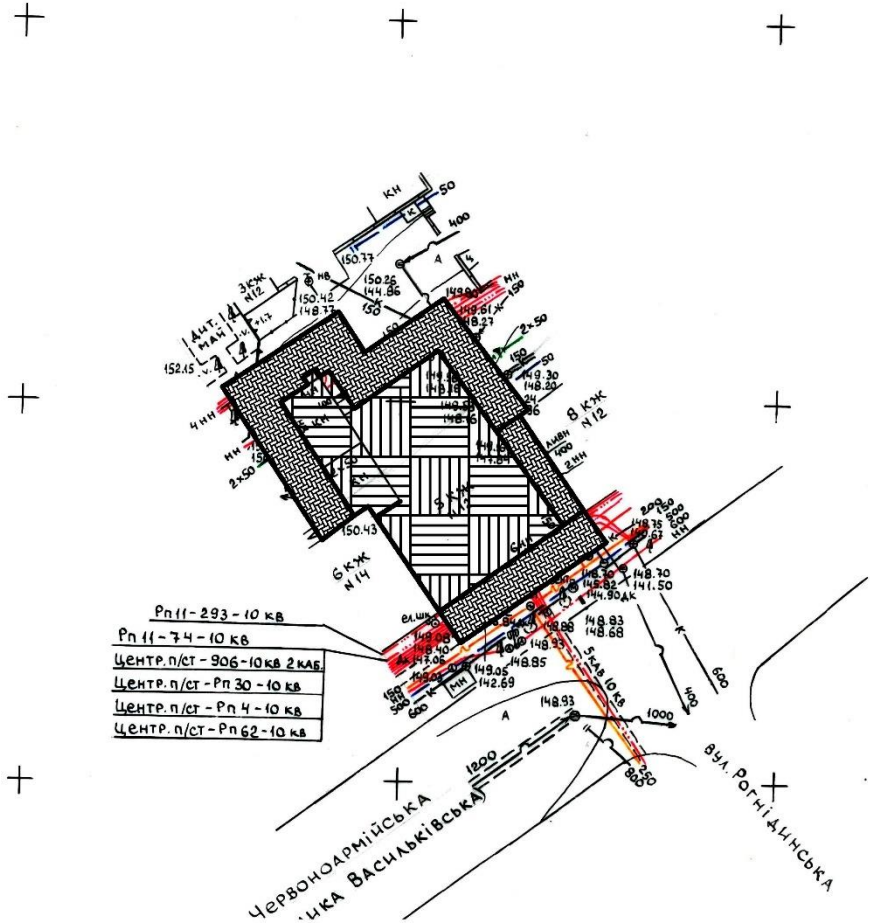
2. Ремонт та модернізація інфраструктури

ОСББ може організувати ремонтні роботи, включаючи оновлення ліфтів, ремонт дахів, підвалів та інженерних систем. Це допомагає підтримувати будинок у належному стані та запобігає аварійним ситуаціям.

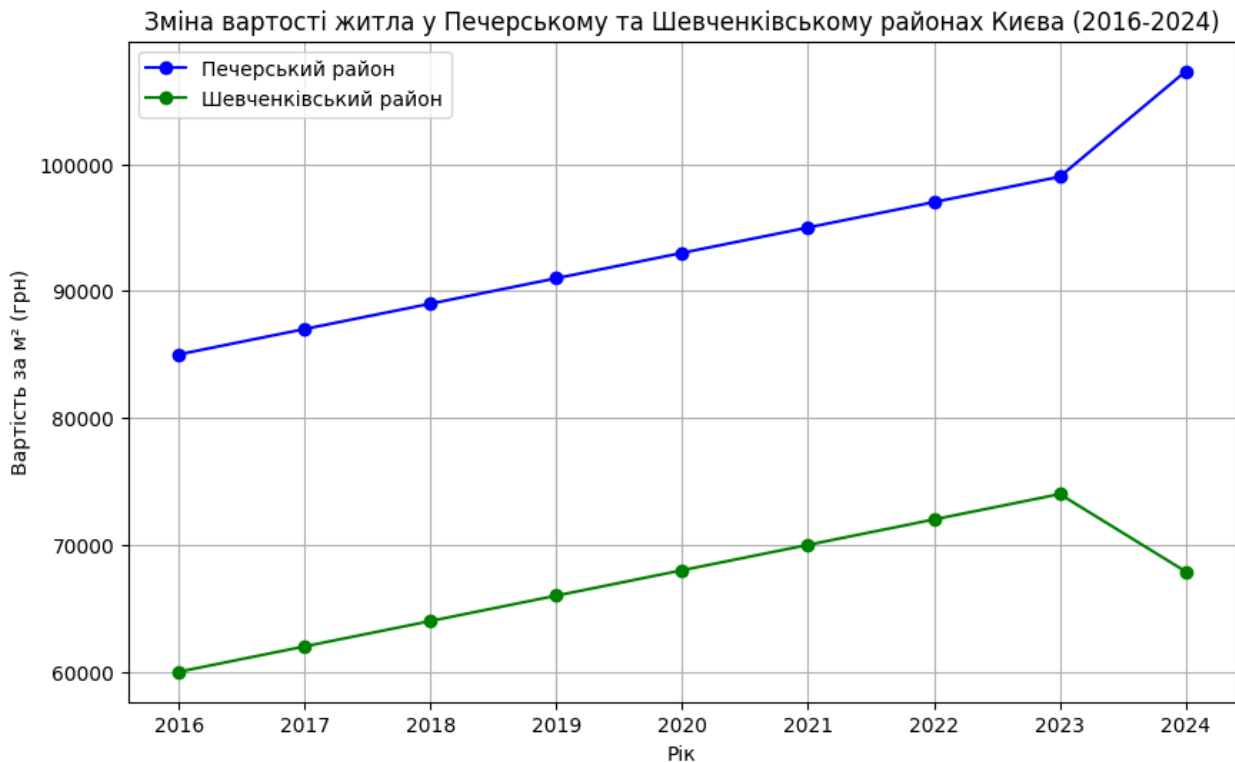
3. Залучення фінансування

ОСББ має можливість отримувати кредити та гранти для проведення ремонтних робіт та модернізації будинку. Наприклад, програми енергоефективності можуть надавати фінансову підтримку для реалізації проектів з утеплення та модернізації.

4. Управління прибудинковою територією.



Мешканці можуть ініціювати благоустрій прибудинкової території, включаючи озеленення, облаштування дитячих майданчиків, зон відпочинку та паркувальних місць. Це покращує якість життя та підвищує вартість нерухомості.



5. Організація спільних заходів

Проведення загальних зборів, де мешканці можуть обговорювати та приймати рішення щодо управління будинком, є важливим механізмом для забезпечення прозорості та ефективності управління.

6. Використання допоміжних приміщень

ОСББ може здавати в оренду допоміжні приміщення, такі як підвали або нежитлові приміщення, а отримані кошти спрямовувати на покращення технічного стану будинку.

Ці механізми дозволяють мешканцям активно брати участь у управлінні своїм будинком.

Корисні посилання:

Ефективний власник – ініціатива експертів та просвітницький рух за підвищення рівня свідомості громадян щодо колективного управління спільним майном.

ОСББ INFORM – Інформаційний ресурс для співвласників багатоквартирних будинків, на якому розміщено багато корисної інформації про ОСББ.

ОСББ-СЕРВІС - Зручний ресурс для ОСББ (ОСББ).

Проект USAID "Муніципальна енергетична реформа в Україні".

Osbbua.org - Довідник ОСББ від цивільної мережі «Опора».

Управління та облік ОСББ в онлайн-системі Облік SaaS

Соціальна мережа співвласників багатоквартирного будинку ПроОСББ.інфо

Онлайн система управління багатоквартирним будинком ОСББ-онлайн

TvoeOSBB.com.ua — ресурс на підтримку державної програми Агентства Держенергоефективності України щодо стимулювання проведення енергоефективних заходів

iDom.ua - Система управління багатоквартирним будинком, покращуючи його стан та підвищуючи комфорт проживання.

Законодавчо-нормативна база з питань формування ОСББ в Україні включає такі законодавчі акти як:

Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” {4}

Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” {5}

Закон України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань” {1}

Закони визначають особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов’язані з реалізацією прав та виконанням обов’язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Законодавство, що регулює відносини з реалізації права власності у багатоквартирних будинках, складається з Конституції України, цього Закону, інших законів України та нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері власності у багатоквартирних будинках.

У разі зміни форми управління багатоквартирним будинком особа, яка здійснювала управління, повинна передати наявну в неї технічну та іншу передбачену законодавством документацію на будинок особі, визначеній співвласниками такого будинку.

Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:

Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем.

Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень з питань, зазначених у пунктах 2, 3 і 9 частини другої цієї статті, які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором.

Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за рішенням зборів співвласників (загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) і згодою управителя та зазначається у договорі з управителем.

Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

Істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є:

- 1) перелік послуг;
- 2) вимоги до якості послуг;
- 3) права і обов'язки сторін;
- 4) відповідальність сторін за порушення договору;
- 5) ціна послуг;
- 6) порядок оплати послуг;
- 7) порядок і умови внесення змін до договору;
- 8) строк дії договору, порядок і умови продовження дії та розірвання договору.

Договір з управителем укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово іншу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на наступний однорічний строк.

До договорів, предметом яких не є управління багатоквартирним будинком, передбачене частиною шостою цієї статті, обмеження щодо строку договору не застосовується.

Житловий будинок № 12 на вул. Великій Васильківській має фундаменти стрічкові цегляні. Зовнішні та внутрішні несучі стіни цегляні товщиною 770÷380мм. Міжповерхові перекриття дерев'яні і залізобетонні. Надпідвальне перекриття арочне цегляне по металевим балкам. Внутрішні перегородки дерев'яні каркасно-обшивні і гіпсоблочні. Дах кроквяний, скатний з організованим зовнішнім водовідведенням. Покрівля із металевих покрівельних листів. Житловий будинок односекційний, однопід'їздний, складної конфігурації в плані, розташований на місцевості з похилим рельєфом, збудований на червоній лінії вул. Велика Васильківська в кварталі житлової, комунальної і громадсько-побутової

забудови в історичній частині міста Києва - Бессарабка.

Частина будинку (основний фасад) є Пам'ятка містобудування та Пам'ятка архітектури, охоронний номер 637-Кв, Наказ Міністерства культури і туризму України від 15.09.2010 №706/0/16-10

Існуючий фасад (ДОДАТОК 2)

Фасад проектуємий після реконструкції (ДОДАТОК 2)

Перший поверх повністю видозмінений крамницею

У 1840-х рр. майном володів іноземний підданий І. Румтер, який придбав ділянку у міщан Карпенкових. Забудова в цей час була представлена кількома житловими і господарськими дерев'яними будинками, зведеними за «зразковими проектами». До кін. 1870-х рр. власники проводили в садибі незначні ремонтно-будівельні роботи. Докорінно змінив розріджену малоповерхову забудову власник садиби з 1881 — лікар І.Шостаковський. На його замовлення арх. В. Ніколаєв виконав проект триповерхового, Т-подібного в плані будинку в стилістиці історизму. Архітектор застосував симетрично-осьову композицію головного фасаду, яка підкреслювалася двома бічними ризалітами, фланкованими пілястрами. Ризаліти завершувалися тридільними фронтонами з підвищеною центральною частиною, в яких містилися горищні вікна. В оздобленні будинку були використані традиційні для Києва цього періоду ренесансно-барокові елементи — розвинені криволінійні сандрики над віконними прорізами другого поверху. Під час реалізації проекту їх поле доповнили виразні скульптурні зображення чоловічих і жіночих голівок. Головний фасад будинку був нетинькований, з розшивкою швів. На першому поверсі містилися три дорогі магазини з прикрасами в інтер'єрі, дзеркальними подвійними вікнами. На другому—третьому поверхах розташовувалися по дві комфортабельні багатокімнатні квартири. Квартиру з десяти кімнат на другому поверсі займала родина домовласника. {21}

1885 садибу з будинком придбав відомий київський кондитер Б.-О. Семадені. В цей час велика ділянка вже була розділена на дві окремі, майже однакові за розмірами домоволодіння. 1887 Б.-О. Семадені докупив сусідню садибу купця Л.

Прейса (праворуч, між будинками № 12 та 10). На цій ділянці 1888 технік А.-Ф. Краусс прибудував до будинку одноповерхову цегляну крамницю (магазин посуду; не збереглася). 1903 до основного об'єму крамниць зроблено одноповерхову кам'яну прибудову для розміщення зимового саду.

1910 майно перейшло до Е. Семадені та дітей. 1913 у садібі з'явилися нові споруди; кондитерська фабрика, що містилася тут, була розширена. 1914 садиба була продана. її останнім власником став А. Мень. Після революції націоналізований триповерховий будинок залишався житловим, квартири перетворили на комунальні. 1938—41 планувалася надбудова двох поверхів, якій завадила Велика Вітчизняна війна.

Реконструкцію будинку з надбудовою здійснено 1949—52 за проектом, що розроблявся в архітектурній майстерні «Київпроект», очолюваній арх. А. Добровольським (автори — архітектори Ю. Москальцов, С. Павловський, за участю Гюбнера). Автори частково повернулися до варіанту надбудови 1938. Вони запропонували обробити перший нежитловий поверх цементним тиньком з гранітною крихтою, яка імітувала граніт під бучарду. Елементи архітектурного оздоблення другого — третього поверхів залишалися без змін. Одночасно з надбудовою в квартирах провели ремонт, реконструювали приміщення магазину на першому поверсі. В будинку залишили дерев'яні перекриття. Покрівлю зробили бляшаною (замість запланованої черепичної).

1954 на місці одноповерхової крамниці зведено восьмиповерховий житловий будинок художників (№ 12-б). П'ятиповерховий, цегляний, тинькований, пофарбований, в плані Т-подібний, односекційний. Первісне планування квартир (по дві квартири на поверсі) частково змінено. Дах двосхилий. Первісний триповерховий об'єм вирішено в стилістиці історизму, два надбудовані поверхи мають стриманіше оформлення. Композиція головного фасаду симетрична, підкреслена двома бічними розкріповками, які первісно завершувалися тридільними аттиками з прорізами горищних вікон. Розкріповки фланковано рустованими лопатками (другий—третій поверхи) та модифікованими доричними пілястрами (четвертий—п'ятий поверхи). У сандрики барокових абрисів вікон

другого поверху вписано скульптурні голівки. Вікна третього поверху мають лиштви, що складаються з бічних пілястрів та сандриків у формі трикутників з плечиками. Подібну форму повторюють сандрики на четвертому поверсі. Над третім поверхом зберігся колишній вінцевий фриз, оздоблений аркатурою. Сучасне завершення складається з профільованого карниза на модифікованих модульйонах та неширокого фриза з орнаментальним мотивом плетінки. Первісні вітринні прорізи першого поверху змінено. Прямокутний отвір парадного входу фланковано рустованими лопатками й завершено сандриком з триklinчастим замковим каменем. Над входом — балкон (не автентичний). На другому поверсі розкріповок містяться балкони, що спираються на масивні, півкруглі у плані кронштейни. Первісні ажурні огорожі балконів не збереглися. Дворові фасади мають стриманий вигляд, без декоративного оформлення. Будинок — характерний зразок кількох історичних етапів у розвитку київської архітектури.

До обстежуваного будинку зі сторони лівого бічного фасаду прилягає житловий будинок №14 на вул. В. Васильківська. Раніше до лівого бічного фасаду до обстежуваного будинку прилягав восьмиповерховий житловий будинок № 12-Б на вул. В. Васильківській (до обвалення правого крила обстежуваного будинку).

Фахівцями будівельної лабораторії житловий будинок №12 на вул. Великій Васильківській обстежувався у серпні 1989р (інформація № 24/71-А) та 20.09.1989р (акт № 25/01 від 21.09.1989р) на предмет визначення технічного стану несучих і огорожувальних конструкцій. Праве крило обстежуваного будинку було визнане аварійним.

На початку 90-х років ХХ століття, внаслідок аварійного стану правого крила будинку, було здійснено відселення мешканців квартир №№ 26,29,32,35,38. Праве крило будинку (де раніше була проїзна арка) і обстежуваний будинок прилягав безпосередньо до житлового будинку № 12-Б, в зв'язку з аварійним станом було демонтоване і до теперішнього часу не відновлене.

Фахівцями будівельної лабораторії також обстежувався технічний стан конструкцій будинку в 2003р (акт будівельної лабораторії від 23.10.2003р №118/24) де зазначалось про відсутність стабілізації деформацій конструкцій та подальше

послаблення конструктивної жорсткості стін будинку.

Стіна головного фасаду фарбувалася у 2001 році. По цегляному муруванню торцевої стіни, біля розібраної частини, проходять наскрізні тріщини шириною розкриття до 10 мм. На тріщини 07.08.2003р встановлені два маяки. По маяках проходять тріщини шириною розкриття до 0.3 мм.

По правому бічному фасаду в середній частині проходять тріщини шириною розкриття до 10-15 мм. Найбільша ширина розкриття тріщин шириною до 30 мм спостерігається на ділянках стіни бічного фасаду в місцях обваленої частини будинку. Розкриття тріщин по контрольним алебастровим маякам, що були встановлені на характерних тріщинах правого бічного фасаду, не виявлено. Дата встановлення маяків невідома.

Стіна бічного фасаду, де відбулося обвалення, була підсилена металоконструкціями.

В межах 2-3-го поверхів відбулося випинання конструкцій підсилення на величину до 15-20см.

Стіни дворового фасаду в надвіконних ділянках цегляного мурування проходять тріщини шириною розкриття до 3-5 мм. Зі сторони дворового фасаду в будинку наявні балкони в кількості 8 штук.

Конструкція балконів наступна: по консольно-защемленим в товщу стіни металевим балкам влаштована монолітна залізобетонна плита, бетонне заповнення із цегляного дрібняка.

В нижніх частинах балконних плит, відбулося часткове відшарування та обвалення захисного бетонного шару. Деякі частини захисного бетонного шару загрожують обваленням;

оголені ділянки металевих балок та армувальної сітки вражені корозією;

на більшості балконів практично відсутнє фарбування металевих елементів.

Стіни лівого бічного фасаду та частково дворового фасаду зведена одноповерхова прибудова. По цегляному муруванню стіни лівого бічного фасаду проходять тріщини шириною розкриття до 3-5 мм.

Сходова клітка. Штукатурний і опоряджувальні шар на багатьох ділянках

відшарувався та обвалився від поверхні стін. Опорядження стін втратило декоративні властивості.

В межах сходових кліток на рівні сходових площадок встановлені металеві тяжі. Також металевими бандажами підсилена поперечна права стіна сходової клітки. Металеві бандажі з'єднані між собою болтовим з'єднанням. В багатьох місцях болтове з'єднання відсутнє або болтове з'єднання належним чином не закріплене.

По цегляному муруванню внутрішніх поперечних стін проходять наскрізні тріщини шириною розкриття до 25 мм. На тріщинах встановлено багато контрольних гіпсових маяків, які виконані в різні часи. Одні із останніх маяків датуються 14.01.2003 і 07.08.2003 р. Розкриття тріщин по нових маяках становить до 1 мм, по старих маяках 4-5 мм. Значна кількість старих маяків пошкоджена.

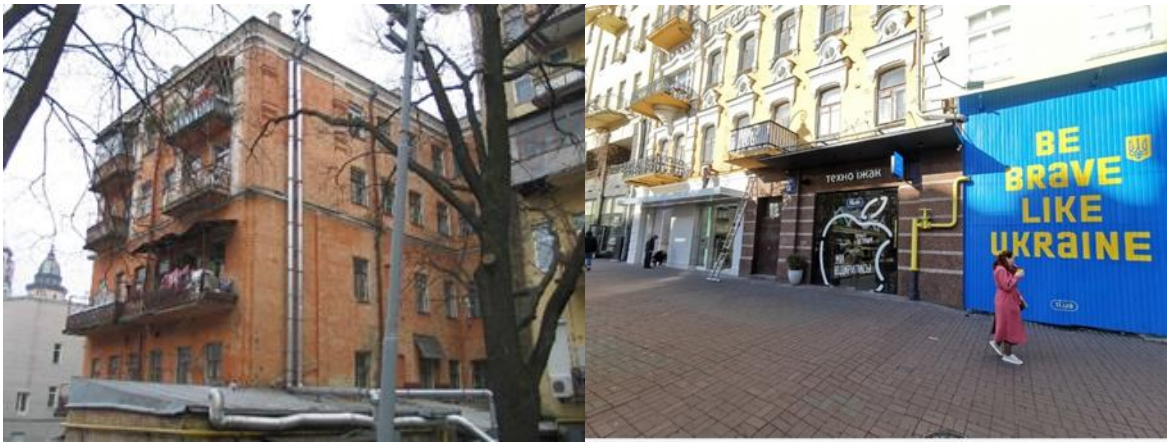
В цілому кроквяна система даху будинку та покрівля знаходиться в задовільному технічному стані, за виключенням ділянки біля обваленої частини будинку. На цих ділянках горищний простір зашитий металевими листами.

В будинку наявні дві сходові клітки, над якими два світлові ліхтаря. Внаслідок пошкодження застелення світлових ліхтарів відбувається зволоження стін сходових кліток.

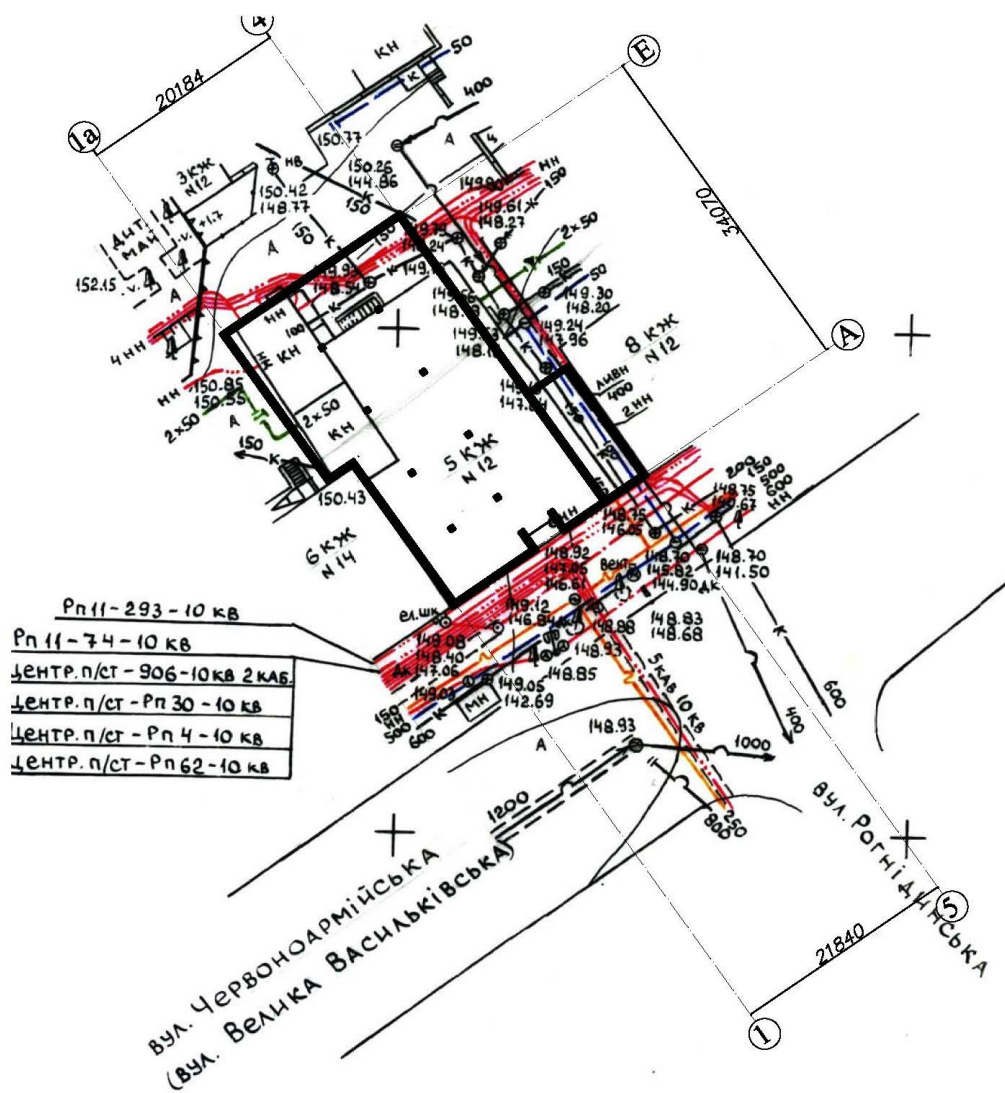
У бойлерній по цегляному муруванню зовнішніх і внутрішніх стін проходять наскрізні тріщини шириною розкриття до 20 мм. Внутрішні перегородки просіли та змістилися. При обстеженні підвальних приміщень, що розташовані під флігельною частиною будинку, видимих деформаційних пошкоджень несучих конструкцій не виявлено. Труби водонесучих комунікацій в значній мірі вражені корозією.

Фотофіксація об'єкта нерухомості.

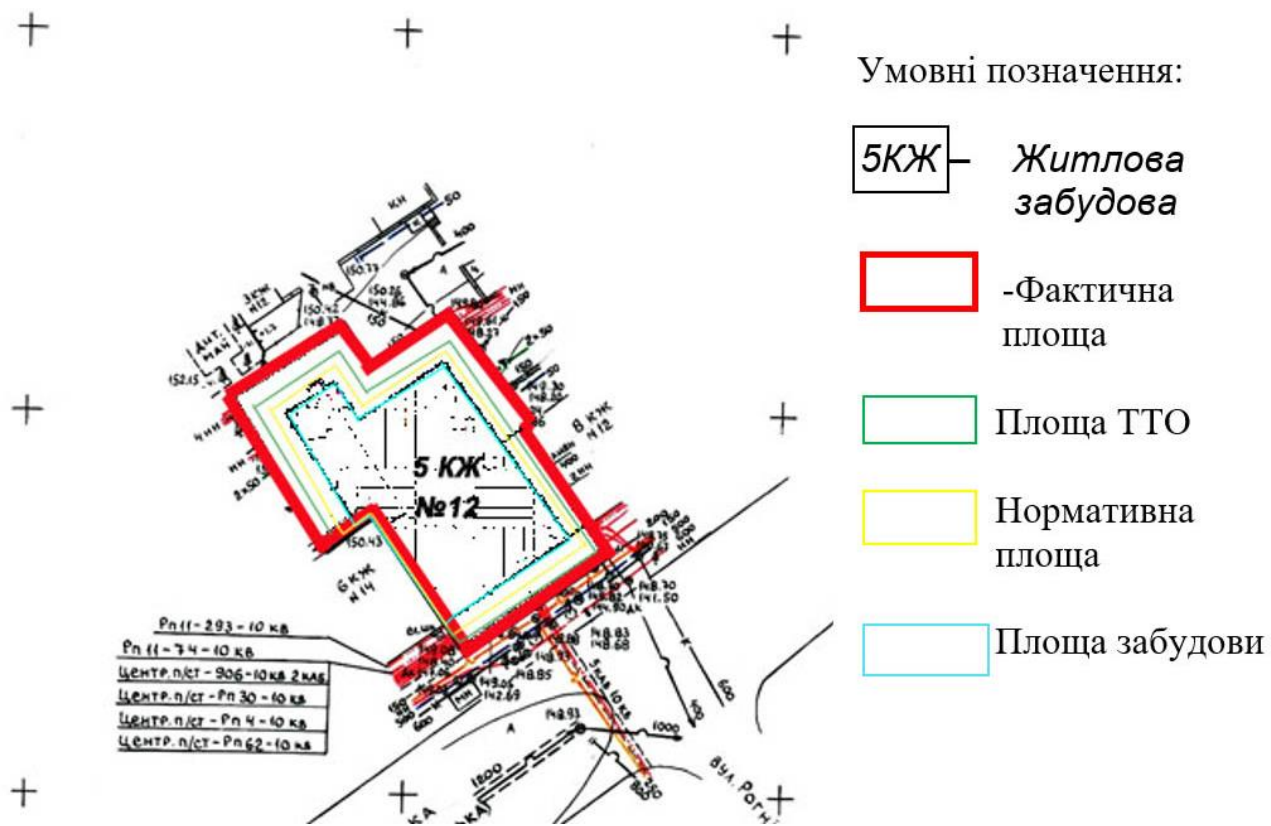





Для майбутнього проектування необхідно виготовити топографічне знімання в масштабі 1:500



Площа земельної ділянки мінімально необхідної для технічного обслуговування багатоквартирного будинку = 1165 м² за ДБН {19}

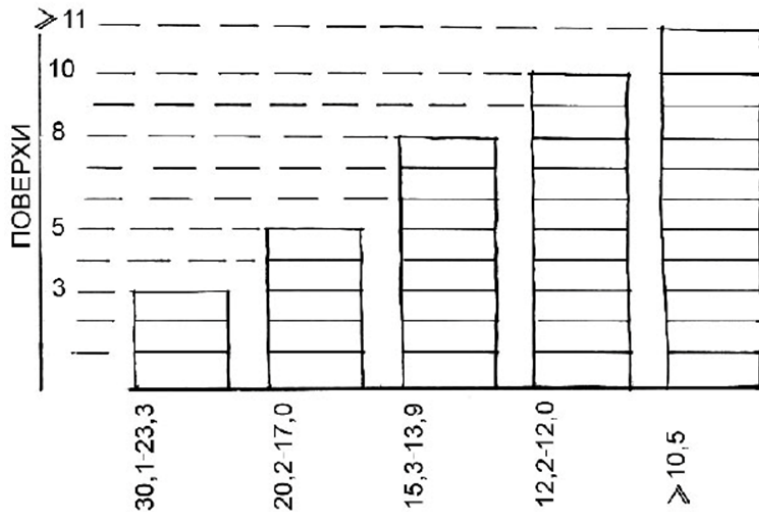


М 1 : 500

 МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА ЯКІЙ РОЗТАЩОВАНИЙ ОБ'ЄКТ РЕКОНСТРУКЦІЇ

Розрахунок нормативної площі земельної ділянки багатоквартирного будинку

Для розрахунку потрібно визначити кількість мешканців у будинку, і скільки м2 території відводиться на всіх мешканців



– Площа земельної ділянки житлового будинку (м² на одну особу)

Розрахунок нормативної площі прибудинкової території

$$S_n = N_m * S_d * 0,0001 = 150 * 17 * 0,0001 = 0,2563 \text{ га}$$

N_m – Розрахункова кількість мешканців у багатоквартирному житловому будинку (2,6 коефіцієнт сімейності * 58 кількість квартир у будинку=150)

S_d – Площа земельної ділянки житлового будинку (м² на одну особу) відповідно до поверховості будинку.

Розрахунок наднормативної площі земельної ділянки

$$S_{nn} = S_f - S_n = 0,1369 - 0,2563 = -0,1194 \text{ га}$$

S_f – фактична площа земельної ділянки

S_n – нормативна площа прибудинкової території

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки ОСББ. {25}

Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

$$C_n = S * C_{nz} * K_{m3} * K_{\phi} * K_i$$

$$C_n = 1369 * 4098,17 * 1,897 * 1,15 * 1,2 * 1,15 * 1,04 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1,11 = 19498176,33$$

грн.

S - площа земельної ділянки.

C_{nz} - базова нормативна грошова оцінка 1 квадратного метра землі.

K_{m3} - коефіцієнт, що враховує місцезнаходження земельної ділянки.

Кф - коефіцієнт, що враховує функціональне використання земельної ділянки.

Кі - індексаційний коефіцієнт, що враховує інфляцію та інші економічні фактори.

Локальні коефіцієнт, щодо розташування земельної ділянки{24}:

Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів 1,2

У зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту 1,15

У зоні пішохідної доступності до національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків - пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів 1,04

Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям 1,00

Забезпечена централізованим водопостачанням 1,00

Забезпечена централізованим водовідведенням 1,00

Забезпечена централізованим тепlopостачанням 1,00

Забезпечена централізованим газопостачанням 1,00

У зоні регулювання забудови 1,11

Визначення розміру плати за землю ОСББ.{29}

Податок за земельні ділянки (в межах населених пунктів), зайняті житловим фондом, справляється у розмірі 3 відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до ст.274 і 275 ПКУ (п.276.1 ст.276 ПКУ).

$19498176,33 * 0,8197 * 0,01 = 159826,55$ грн.- річний земельний податок для жильців.

$19498176,33 * 18,034 * 0,025 = 87908,10$ грн. - Річний земельний податок для нежитлових приміщень

159826,55+87908,10=247734,65 грн. Річний земельний податок житлового будинку

Визначення часток власників житлових та власників (користувачів) нежитлових приміщень багатоквартирного будинку ОСББ в частині плати за землю.

Ст 286.6. За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується з урахуванням прибудинкової території кожному з таких осіб:

1) у рівних частинах - якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділена в натурі, або одній з таких осіб-власників, визначеній за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;

2) пропорційно належній частці кожної особи - якщо будівля перебуває у спільній частковій власності;

3) пропорційно належній частці кожної особи - якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності і поділена в натурі. {38}

$159826,55/1536,57=104,01$ грн./кв.м. податок за рік. Для житлових приміщень

$159826,55/2686,89=59,48$ грн./кв.м. податок за рік. Для житлових приміщень

після реконструкції

$104,01/12 = 8,67$ грн./кв.м в місяць.

$59,48/12 = 4,96$ грн./кв.м в місяць.

$87908,10/395,1=222,5$ грн./м² податок за рік. Для нежитлових приміщень

$222,5/12=18,54$ грн./м² в місяць. До та після реконструкції

Пільги для населення згідно рішення Загальних зборів не приймаються для розрахунку, бюджет ОСББ обмежений, надання знижок може бути фінансово не вигідним або навіть неможливим для невеликих об'єднань, де кожна гривня має значення

Визначення розміру адміністративних і господарчих витрат на утримання багатоквартирного будинку та його прибудинкової території

Кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території

м.Київ, вул. Велика Васильківська 12

(адреса будинку)

Розрахунок вартості обслуговування за 1 м²

1. Для нежитлових приміщень $653400 * 0,28 / 395,1 / 12 = 38,59 \text{гр./1м}^2$
 2. Для житлових приміщень $653400 * 0,72 / 1536,57 / 12 = 25,51 \text{ гр./1м}^2$
- Для житлових приміщень $653400 * 0,72 / 2686,89 / 12 = 14,59 \text{ гр./1м}^2$

Визначення техніко-економічних показників багатоквартирного будинку ОСББ

№ п/п	Назва показника	Одиниця виміру	Показник до реконструкції	Показник після реконструкції
1	2	3	4	5
1	Площа території земельної ділянки	га	0,1369	0,1369
2	Кількість будинків/секцій	шт.	1	1
3	Поверховість	пов.	5	7/9
4	Кількість квартир	шт.	20	58
5	Кількість мешканців	люд.	52	150
6	Загальна корисна площа будинку, в тому числі:	кв.м	2132,07	3292,99
	- житлова	кв.м	1536,57	2686,89
	- нежитлова	кв.м	395,1	395,1
	-МЗК	кв.м	211	211
7	Кількість машино-місць	м-м	0	0
8	Житлова забезпеченість, нормативна	кв.м/люд.	27,0 *	27,0 *
9	Житлова забезпеченість, фактична	кв.м/люд.	29,55	17,91
10	Щільність населення	люд./га	379,84	1095,7

11	Витрати прибудинкової території на одного мешканця	кв.м/люд.	26,33	9,13
12	Потрібна кількість машино-місць	м-м	15,6	45
13	Потрібна кількість місць у дошкільних навчальних закладах	місць	1,77	5,1
14	Потрібна кількість місць у закладах середньої освіти	місць	6,76	6,76

Техніко-економічні показники проєкту

НАЙМЕНУВАННЯ	ОДИНИЦ Я ВИМІРУ	ДО РЕКОНСТ РУКЦІЇ	ПІСЛЯ РЕКОНСТ РУКЦІЇ
ВИД БУДІВНИЦТВА		РЕКОНСТРУКЦІЯ	
КОД ОБ'ЄКТА		1122	1122
РІВЕНЬ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ БУДІВЛІ (КЛАС НАСЛІДКІВ)		СС2	СС2
ВСТАНОВЛЕНИЙ ТЕРМІН ЕКСПЛУАТАЦІ		50	100
СТУПІНЬ ВОГНЕСТІЙКОСТІ БУДІВЛІ		1	1
ПОВЕРХОВІСТЬ БУДІВЛІ	ПОВЕРХ	5	7/9
ПЛОЩА ДІЛЯНКИ	ГА	0,1369	0,1369
ПЛОЩА ЗАБУДОВИ	М ²	630	630
ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА БУДИНКУ	М ²	2132,07	3292,99
БУДІВЕЛЬНИЙ ОБ'ЄМ	М ³	12600	17640
ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР	ШТ	20	58
У ТОМУ ЧИСЛІ:			
-ОДНОКІМНАТНІ	ШТ	-	40
-ДВОКІМНАТНІ	ШТ	20	18
ВБУДОВАНІ НЕЖИТЛОВІ ПРИМІЩЕННЯ	М ²	395,1	395,1
ПАРКОМІСЦЕ	ШТ	0	0

Розрахунок класу наслідків

Розрахункова частина

Балансова вартість існуючих приміщень площею 2132,07 м² становить 1619751,27 грн., а згідно фінансових розрахунків вартість реконструкції приміщень буде становити 33241302,57 грн/ м²

Розрахункова вартість будівлі після реконструкції буде становити:
 $1619751,27 + 33241302,57 = 34861053,83$ грн

Прогнозовані збитки становлять:

$\Phi = 0,225 \times P_i = 0,225 \times 34861053,83 = 7843737,11$ грн.

Обсяг можливого економічного збитку в мінімальних заробітних платах становить:

$7843737,11 / 8\ 000 = 980,47$ м.р.з.п.,

п.п	№	Назва показників	Кількіс ть згідно проєкту	клас наслідків
	1	Кількість осіб, які постійно перебувають на об'єкті	150 осіб	СС2
	2	Кількість осіб, які періодично перебувають на об'єкті	230 осіб	СС2
	3	Можлива небезпека для здоров'я і життя людей, які перебувають поза об'єктом	340 осіб	СС2
	4	Обсяг можливого економічного збитку	980,47 м.р.з.п.	СС1
	5	Втрата об'єктів культурної спадщини	ІСНУЄ	СС2
	6	Припинення роботи об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів комунікації, зв'язку, енергетики та інженерних мереж загальнодержавного, регіонального чи місцевого рівнів	Не відноситься до об'єктів підвищеної небезпеки	СС1
	7	Відношення до об'єктів підвищеної небезпеки		-
		Висновок:		СС2

Пункт 9. Фактична житлова забезпеченість. {33}

Житлова забезпеченість – загальна житлова площа, що припадає на 1 людину.

Визначається за формулою (1):

$$a = S_{\text{заг.ж.}} / N = 1536,57/52 = 29,55 \text{ м}^2/\text{люд.}$$

$$a = S_{\text{заг.ж.}} / N = 2686,89/150 = 17,91 \text{ м}^2/\text{люд.}$$

де a – фактична житлова забезпеченість, кв.м /люд.

$S_{\text{заг.ж.}}$ – загальна житлова площа, кв.м;

N – чисельність населення, люд.

Пункт 10. Фактична щільність населення. {33}

Визначається за формулою (2):

$$\rho = N / S_{\text{зем.діл.}} = 52 / 0,1369 = 379,84 \text{ люд/га} \quad (2)$$

$$\rho = N / S_{\text{зем.діл.}} = 150 / 0,1369 = 1095,7 \text{ люд/га}$$

де ρ – щільність населення в межах ділянки, люд./га;

N – чисельність населення, люд;

$S_{\text{зем.діл.}}$ – площа земельної ділянки, га.

Пункт 11. Витрати прибудинкової території на одного мешканця. {28}

Визначається за формулою (3):

$$b = S_{\text{зем.діл.}} / N = 1369/52 = 26,33 \text{ м}^2/\text{люд.} \quad (3)$$

$$b = S_{\text{зем.діл.}} / N = 1369/150 = 9,13 \text{ м}^2/\text{люд.} \quad (3)$$

де b – витрати прибудинкової території на 1 людину, кв.м /люд.;

N – чисельність населення, люд;

$S_{\text{зем.діл.}}$ – площа земельної ділянки, кв.м.

Пункт 12. Потреба в місцях постійного зберігання автомобілів. Визначається за формулою {28}:

$$\text{павт.} = (N * 300) / 1000 = (52 * 300) / 1000 = 15,6 \text{ маш.-м}$$

$$\text{павт.} = (N * 300) / 1000 = (150 * 300) / 1000 = 45 \text{ маш.-м}$$

де павт. – кількість машино-місць для постійного зберігання індивідуальних автомобілів, м-м.;

N – чисельність населення, люд;

300 – кількість автомобілів на 1000 мешканців, авт.

Пункт 13. Потреба в місцях закладів дошкільної освіти.

Визначається за формулою {28}:

$$n_{ДНЗ} = (N * 34) / 1000 = (52*34)/1000= 1,77 \text{ шт.}$$

$$n_{ДНЗ} = (N * 34) / 1000 = (150*34)/1000= 5,1 \text{ шт.}$$

де $n_{ДНЗ}$ – кількість місць в закладах дошкільної освіти, шт.;

N – чисельність населення, люд;

34 – кількість місць в ДНЗ на 1000 мешканців, шт.

Пункт 14. Потреба в місцях закладів загальної середньої освіти.

Визначається за формулою :

$$n_{ЗСО} = (N * 130) / 1000 = 52*130/1000= 6,76$$

$$n_{ЗСО} = (N * 130) / 1000 = 150*130/1000= 19,5$$

де $n_{ЗСО}$ – кількість місць в закладах загальної середньої освіти, шт.;

N – чисельність населення, люд;

130 – кількість місць в ЗСО на 1000 мешканців, шт.

ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ ДО РЕКОНСТРУКЦІЇ, М.КВ.

Прибудинкова територія, м.кв.													
Дворова територія							Вулична територія						
Усього	У тому числі						Усього	Утому числі				Усього	
	Асфальтове покриття		інші вимощення	Майданчики обладнання		Зелені насадження		асфальт	Зелені насадження	грунт	інші вимощення		
	проїзд	тротуар		дитячі	спортивні								грунт
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
500	500	0	0	0	0	0	0	239	0	0	0	239	739

ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ, М.КВ.

Прибудинкова територія, м.кв.													
Дворова територія							Вулична територія						
Усього	У тому числі						Усього	Утому числі				Усього	
	Асфальтове покриття		інші вимощення	Майданчики обладнання		Зелені насадження		асфальт	Залені насадження	грунт	інші вимощення		
	проїзд	тротуйар		дитячі	спортивні								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
500	500	0	0	0	0	0	0	239	0	0	0	239	739

Висновок:

Сучасна література про девелопмент нерухомості охоплює широкий спектр тем, включаючи економічні, правові та управлінські аспекти. Основні книги в цій галузі надають глибокий аналіз та практичні рекомендації для успішного управління девелоперськими проектами. Вони охоплюють всі етапи процесу девелопменту: від початкової ідеї та концепції до завершення проекту та управління активами.

Ключові аспекти, які розглядаються в цих книгах, включають:

Сталий розвиток: Принципи, що допомагають зменшити негативний вплив на навколишнє середовище та підвищити енергоефективність будівель.

Економічний аналіз: Оцінка вартості, інвестиції, фінансування проектів та управління грошовими потоками.

Правові аспекти: Власність на нерухомість, правові питання та регулювання.

Управління проектами: Планування, проектування, будівництво, маркетинг та продаж об'єктів нерухомості.

Ці книги є цінними ресурсами для професіоналів у сфері нерухомості, допомагаючи їм залишатися в курсі останніх тенденцій та інновацій, а також успішно реалізовувати свої проекти.

Аналіз практики містобудівної діяльності Київської міської державної адміністрації (КМДА) показує, що за роки реалізації Генерального плану міста

Києва було досягнуто значних успіхів у розвитку міської інфраструктури та будівництва. Основні висновки включають:

Зростання обсягів будівництва: Значно збільшилися темпи та обсяги будівництва житла, об'єктів соціальної сфери, торгівлі, громадського харчування, а також створено нові станції метрополітену і транспортні розв'язки.

Розвиток соціальної інфраструктури: Було збудовано об'єкти спорту, культури світового рівня, реконструйовано аеропорти та побудовано новий залізничний вокзал.

Населення та трудові ресурси: Населення Києва зростало швидшими темпами, ніж прогнозувалося, що пов'язано з розвитком столичних функцій міста та створенням кращих умов для працевлаштування, навчання та медичного обслуговування.

Відхилення від прогнозів: Встановлено, що рівень відхилення фактичних та прогнозних показників становить до 34%. Деякі відхилення пов'язані з перевиконанням прогнозованих показників, а інші – з завищеними очікуваннями.

Девелоперські проекти: У Києві активно працюють численні девелоперські компанії, такі як “Київміськбуд”, “UDP”, “KAN Development”, які реалізують великі проекти, включаючи житлові комплекси, офісні центри та торгові площі.

Інноваційні проекти: Проекти, такі як “Новопечерські Липки” та “UNIT.City”, є прикладами багатофункціональних житлових комплексів та інноваційних парків з розвиненою інфраструктурою.

Загалом, діяльність КМДА у сфері містобудування демонструє значний прогрес, хоча й існують певні виклики, пов'язані з відхиленнями від прогнозів та необхідністю покращення координації з іншими адміністративними органами.

Дотримання законодавства щодо реконструкції історичного ареалу центру Києва забезпечує збереження культурної спадщини та історичного ландшафту міста. Основні нормативно-правові акти включають Генеральний план міста, історико-містобудівний опорний план, наказ Міністерства культури №599 та контроль з боку ДІАМ.

Ініціатива мешканців ОСББ може значно покращити стан багатоквартирних будинків через впровадження енергоефективних заходів, ремонт та модернізацію інфраструктури, а також залучення фінансування. Управління прибудинковою територією та організація спільних заходів сприяють підвищенню якості життя мешканців. Використання допоміжних приміщень для отримання додаткових коштів дозволяє фінансувати подальші покращення будинку.

Створення ОСББ – це єдиний можливий варіант, провести реконструкцію аварійного будинку на вул. Велика Васильківська 12 у Шевченківському районі м. Києва, який є пам'ятником архітектури, і відвести земельну ділянку для обслуговування в межах фактичного розташування, також після реконструкції зменшаться внески членів ОСББ. Розрахунки показують, що основною проблемою для реалізації проекту, буде фактична відсутність машино-місць, але це питання можливо вирішити заключивши договір з підземною парковкою в Арена-Сіті на Бессарабській площі.

РОЗДІЛ 3. РОЗРАХУНКИ ДЛЯ ОБҐРУНТУВАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ

3.1 Розроблення варіантів можливого використання об'єкта.

Для Розрахунків і обґрунтування економічної доцільності реалізації проекту за основу взято аварійний будинок на вул. Велика Васильківська 12, у Шевченківському районі міста Києва. Розглядається **три варіанти** використання будівлі після реконструкції {21} :

- Реконструкція будинку під квартири і два магазини, для подальшого продажу; (ДОДАТОК 2)
- Реконструкція будинку під подовбу здачу в оренду квартир і довгострокову оренду нежитлових приміщень;
- Реконструкція будинку під бізнес-центр для офісних приміщень з ресторанною зоною на першому поверсі.

3.2 Розрахунки показників ефективності по кожному варіанту

Земельна ділянка що знаходиться під будинком і прилегла територія в ДЗК не сформована і не інвентаризована, за Генеральним планом міста Києва до 2020 року розташована на території багатоповерхової забудови з обмеженням по висотності

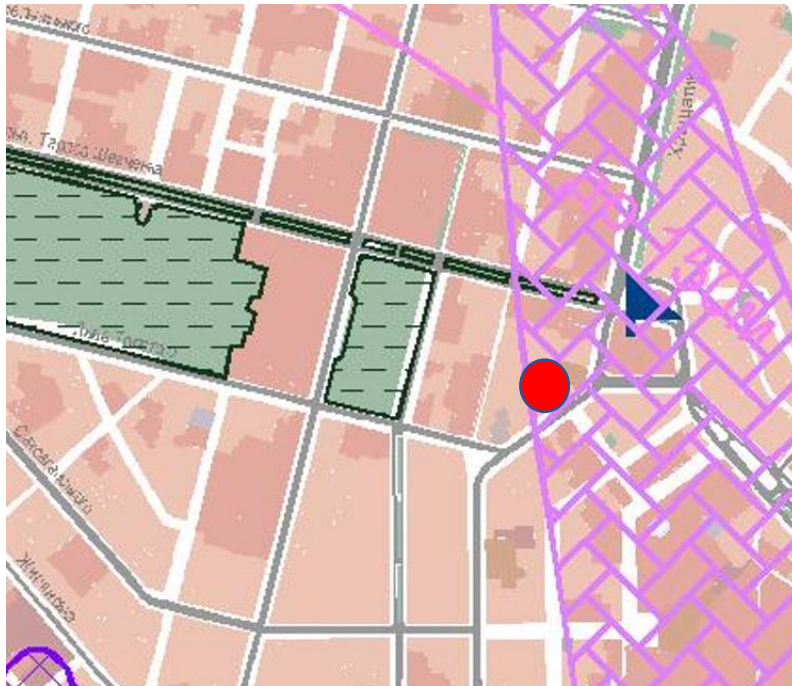


до 150 м.,

● МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

■ ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ БАГАТОПОВЕРХОВОЇ

СХЕМА ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ З МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ КИЄВА



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

150 ЗОНА

ОБМЕЖЕНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ВІД АЕРОПОРТІВ, ОБМЕЖЕННЯ ВИСОТНОСТІ ДО 150 м.

ЗОНА Б,

АКУСТИЧНОГО ВПЛИВУ АЕРОПОРТІВ

Вихідні дані для розрахунку (ДОДАТОК 3):

Кількість квартир – 16 існуючих плюс 4 зруйновані на 50%

Кількість поверхів - 5

Площа квартир будинку – 1544,89 м²

Площа нежитлових приміщень – 395,1 м²

Площа МЗК – 195,01 м²

Загальна площа будинку по технічному паспорту – 2135 м²

Кількість власників квартир – 25 осіб. (потребують розселення)

Кількість власників нежитлових приміщень – 2 осіб.

Прогнозована вартість викупу квартир для розселення - 2429296,00 дол.

США

Прогнозована вартість викупу магазинів – 3 400 000 дол.США

Загальна продажна вартість будівлі – 6 500 000 дол.США (з комісійними і податками)

Вартість реконструкції із розрахунку 1000 дол.США на 1 м² – 2135000 дол.США

Вартість реставрації пам'ятника архітектури (фасадної частини будівлі) – 220 000 дол.США

Площа квартир після реконструкції – 2702,88 м²

Площа нежитлових приміщень після реконструкції – 395,1 м²

Площа МЗК після реконструкції – 195,01 м²

Кількість поверхів після реконструкції – 7/9

Кількість квартир після реконструкції – 58 квартир

Загальна площа будинку після реконструкції – 3292,99 м²

Загальна вартість квартир після реконструкції в центральній історичній частині міста (3500 дол.США/1м²) – 9 460 080 дол.США

Загальна вартість нежитлових приміщень після реконструкції не центральній вулиці в центрі міста Київ (12000 дол.США/1м²) – 4741200 дол.США

Загальна вартість будинку після реконструкції – 14 201 280 дол.США

Операційні витрати на 4 роки – 1000 000 дол.США

Загальна вартість інвестицій – 9 855 000 дол.США

Фінансовий результат після звичайного продажу – 14201280 – 9855000 = 4 346 280 дол.США

Чистовий ремонт з меблюванням (із розрахунку 500 дол.США/1м²) - 1 351 440 дол.США

Вартість інвестицій з ремонтом – 11 206 440 дол.США

ВАРІАНТ 1 Реконструкція будинку під квартири і два магазини, для подальшого продажу

Вихідні дані:

Початкові інвестиції: 6 500 000 дол. США

Витрати на будівництво: 3 355 000 дол. США

Додаткові щорічні інвестиції: 100 000 дол. США

Загальна вартість будинку після реконструкції: 14 201 280 дол. США

Ставка капіталізації: 6,9% (прийнята як середня для міста Києва на 2024 р)

Грошові потоки:

Початкові інвестиції: -6 500 000 дол. США (у рік 0)

Витрати на будівництво: -3 355 000 дол. США (у рік 1)

Додаткові щорічні інвестиції: -100 000 дол. США (у роки 2-4)

Грошовий потік у кінці 5-го року: 14 201 280 дол. США - 100 000 дол. США
(у рік 5)

Результат:

NPV: 216 742,18 дол. США

Рішення: Продаж є доцільним, оскільки NPV є позитивним.

Формула для розрахунку:

$$NPV = \sum_{t=0}^5 \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

де:

(CF_t) - грошовий потік у період (t)

(r) - дисконтна ставка (ставка капіталізації)

(t) - період часу (рік)

$$NPV = \frac{-6500000}{(1 + 0.069)^0} + \frac{-3355000}{(1 + 0.069)^1} + \frac{-100000}{(1 + 0.069)^2} + \frac{-100000}{(1 + 0.069)^3} + \frac{-100000}{(1 + 0.069)^4} + \frac{14101280}{(1 + 0.069)^5} = 216\,742,18 \text{ дол. США}$$

Варіант 1.2 (збільшено період на 1 рік, і тепер становить 6 років)

Результат: NPV: -506 881,24 дол. США

Рішення: Продаж є недоцільним, оскільки NPV є негативним.

Приклад розрахунку:

$$NPV = \frac{-6500000}{(1 + 0.069)^0} + \frac{-3355000}{(1 + 0.069)^1} + \frac{-100000}{(1 + 0.069)^2} + \frac{-100000}{(1 + 0.069)^3} + \frac{-100000}{(1 + 0.069)^4} + \frac{100000}{(1 + 0.069)^5} + \frac{14101280}{(1 + 0.069)^5} = -506\,881,24 \text{ дол. США}$$

Висновок Варіант 1: При реконструкції будівлі і продаж її у будівельному стані без ремонту для інвесторів після 5 року реалізації проекту є **НЕДОЦІЛЬНИМ**, тому проект має шанс на реалізацію, якщо буде повністю реалізований (проданий) на протязі п'яти років.

Варіант 2, Реконструкція будинку під подобову здачу в оренду квартир і довгострокову оренду нежитлових приміщень;

Вихідні дані:

Початкові інвестиції: 6 500 000 дол. США

Витрати на будівництво: 3 355 000 дол. США

Щомісячний дохід від оренди: 114 400 дол. США

Щорічний дохід від оренди: 114 400 дол. США \times 12 = 1 372 800 дол. США

Період оренди: 15 років

Ставка капіталізації: 6,9%

Грошові потоки:

Початкові інвестиції: -6 500 000 дол. США (у рік 0)

Витрати на будівництво: -3 355 000 дол. США (у рік 1)

Щорічний дохід від оренди: 1 372 800 дол. США (у роки 2-16)

Результат:

NPV: 2 132 088,13 дол. США

Рішення: Здача в оренду є доцільною, оскільки NPV є позитивним.

Формула для розрахунку:

$$NPV = \sum_{t=0}^{11} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

де:

(CF_t) - грошовий потік у період (t)

(r) - дисконтна ставка (ставка капіталізації)

(t) - період часу (рік)

Приклад розрахунку:

$$NPV = \frac{-6500000}{(1 + 0.069)^0} + \frac{-3355000}{(1 + 0.069)^1} + \frac{1372800}{(1 + 0.069)^2} + \dots + \frac{1372800}{(1 + 0.069)^{12}} =$$

$$= 39\,430,36 \text{ дол. США}$$

$$NPV = \frac{-6500000}{(1 + 0.069)^0} + \frac{-3355000}{(1 + 0.069)^1} + \frac{1372800}{(1 + 0.069)^2} + \dots + \frac{1372800}{(1 + 0.069)^{11}} =$$

$$= -576\,986,92 \text{ дол. США}$$

Висновок Варіант 2: При реконструкції будівлі під подовбув задачу в оренду квартир і довгострокову оренду нежитлових приміщень після 11 року реалізації проекту результат стає більше **ДОЦІЛЬНИМ**, так як з кожним наступним роком дохід починає зростати, також готовий бізнес проект буде коштувати більше ніж просто нерухомість, орієтовна вартість продажу бізнес-проекту в цілому становить приблизно 20 млн.дол.США після проведення реконструкції і запуску подовбової задачі квартир в оренду. Так як це житлова нерухомість, при експлуатації буде менше навантаження на власника від контролюючих органів, тому проект має шанс на реалізацію, особливо якщо буде реалізовуватися більше 11 років.

ВАРІАНТ 3. Реконструкція будинку під бізнес-центр для офісних приміщень з ресторанною зоною на першому поверсі.

Вихідні дані:

Початкові інвестиції: 6 500 000 дол. США

Витрати на будівництво: 3 355 000 дол. США

Щомісячний дохід від оренди: 56 400 дол. США

Щорічний дохід від оренди: 56 400 дол. США × 12 = 676 800 дол. США

Період оренди: 15 років

Ставка капіталізації: 4,7% (середня ставка для м.Києва на 2024 рік для нежитлових приміщень)

Грошові потоки:

Початкові інвестиції: -6 500 000 дол. США (у рік 0)

Витрати на будівництво: -3 355 000 дол. США (у рік 1)

Щорічний дохід від оренди: 676 800 дол. США (у роки 2-16)

Результат:

NPV: -2 856 637,11 дол. США

Рішення: Здача в оренду є недоцільною, оскільки NPV є негативним.

Формула для розрахунку

$$NPV = \sum_{t=0}^{15} \frac{CF_t}{(1 + r)^t}$$

де:

(CF_t) - грошовий потік у період (t)

(r) - дисконтна ставка (ставка капіталізації)

(t) - період часу (рік)

Приклад розрахунку:

$$NPV = \frac{-6500000}{(1 + 0.047)^0} + \frac{-3355000}{(1 + 0.047)^1} + \frac{676800}{(1 + 0.047)^2} + \dots + \frac{676800}{(1 + 0.047)^{14}} + \frac{676800}{(1 + 0.047)^{15}} = -2\,856\,637,11 \text{ дол. США}$$

Висновок Варіант 3:

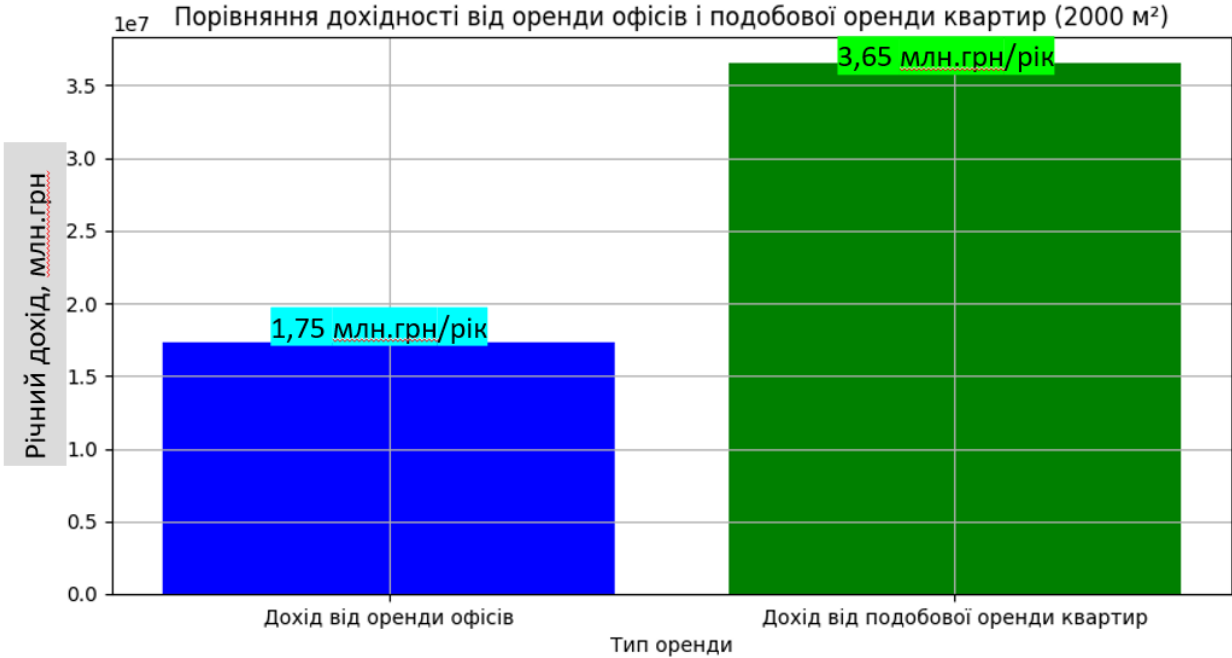
Розглядаючи довготривалі інвестиції, варіант офісної нерухомості майже в двічі програє подобовій оренді квартир, це видно з розрахунку, що навіть за 15 років оренди і понижений коефіцієнт індексації чиста теперішня вартість з мінусом у великому значенні. Цей варіант на сьогодні однозначно не підходить.

Приймаючи до уваги вихідні дані, можна зауважити на те, що перший варіант, не потребує додаткових інвестицій на ремонтні роботи, можливий початок реалізації проекту з першого дня отримання документів на реконструкцію, при цьому можливий варіант зменшення податкового навантаження через фонди фінансування будівництва. І через чотири роки є можливість вийти на фінансовий результат +4 346 280 дол.США. І навіть при фінансуванні і прямому продажі від фізичної особи сплативши 24 % податків і зборів (3 408 307,2 дол.США) результат залишається позитивний +937972,80 дол.США, але якщо реалізація проекту не відбудеться, то на шостий рік вже буде не доцільно продавати, також для офісу необхідна парковка, якої взагалі не має біля будівлі і дуже мала вірогідність отримати погодження для підземного паркінгу.

Отримавши результати розрахунковим шляхом, підходимо до висновку, що для реалізації проекту на вул. Велика Васильківська 12, у Шевченківському районі м.Києва більше за все підходить Варіант 2. Реконструкція будинку під подовову здачу в оренду квартир і довгострокову оренду нежитлових приміщень.

Для більш точного підтвердження і наочного розуміння ситуації на ринку оренди у м.Київ на 2024 рік, представлено на діаграмі Аналіз методом аналогів

Аналіз дохідності оренди офісної нерухомості і подобової оренди квартир



3.3 Аналіз ризиків при реалізації вибраного варіанту

Здача нерухомості в оренду може бути вигідною, але також пов'язана з певними ризиками.

Ризик незаповненості: Існує ймовірність, що нерухомість не буде повністю заповнена орендарями протягом усього періоду оренди, що може призвести до втрати доходу.

Ризик не платежів: Орендарі можуть затримувати або не сплачувати орендну плату, що може вплинути на ваші грошові потоки та фінансові результати.

Ризик зміни ринкових умов: Ринкові умови можуть змінюватися, що може вплинути на орендні ставки та попит на оренду. Наприклад, економічний спад може знизити попит на оренду комерційної нерухомості.

Ризик підвищення витрат: Витрати на утримання та ремонт нерухомості можуть зростати з часом, що може зменшити ваш чистий дохід від оренди.

Ризик регуляторних змін: Зміни в законодавстві або регуляторних вимогах можуть вплинути на вашу здатність здавати нерухомість в оренду або на умови оренди.

Ризик природних катастроф: Природні катастрофи, такі як землетруси, повені або пожежі, можуть пошкодити нерухомість і вимагати значних витрат на відновлення.

Ризик конкуренції: Збільшення кількості нових об'єктів нерухомості на ринку може створити конкуренцію і знизити ваші орендні ставки.

Ризик зміни вартості нерухомості: Вартість нерухомості може знижуватися з часом, що може вплинути на вашу здатність продати її за вигідною ціною в майбутньому.

Врахування цих ризиків допоможе краще підготуватися та розробити стратегії для їх мінімізації.

3.4 Загальний висновок щодо найбільш доцільного варіанту реалізації

девелоперського проекту

Варіант 1: Продаж нерухомості після реконструкції

Фінансовий результат: 1 876 537,5 дол. США

Чиста приведена вартість (NPV): 288 301,69 дол. США (при ставці капіталізації 10%)

Ризики: Зміни ринкових умов, конкуренція, регуляторні зміни.

Висновок: Продаж нерухомості після реконструкції є доцільним, оскільки NPV є позитивним, що свідчить про вигідність інвестицій.

Варіант 2: Здача в оренду на 15 років за 114 400 дол. США/місяць

Фінансовий результат: 2 132 088,13 дол. США

Чиста приведена вартість (NPV): 2 132 088,13 дол. США (при ставці капіталізації 6,9%)

Ризики: Незаповненість, неплатежі, підвищення витрат, регуляторні зміни.

Висновок: Здача в оренду є доцільною, оскільки NPV є позитивним, що свідчить про вигідність інвестицій.

Варіант 3: Здача в оренду на 15 років за 56 400 дол. США/місяць

Фінансовий результат: -2 856 637,11 дол. США

Чиста приведена вартість (NPV): -2 856 637,11 дол. США (при ставці капіталізації 4,7%)

Ризики: Незаповненість, неплатежі, підвищення витрат, регуляторні зміни.

Висновок: Здача в оренду є недоцільною, оскільки NPV є негативним, що свідчить про невикладність інвестицій.

Загальний Висновок

Найбільш доцільним варіантом реалізації девелоперського проекту є здача в оренду нерухомості на протязі 15 років за 114 400 дол. США/місяць. Цей варіант має найвищу чисту приведену вартість (NPV) та забезпечує стабільний дохід протягом тривалого періоду, а також дає можливість отримати додатковий дохід

від продажу Бізнес-проекту, при цьому існує ймовірність залишившись в компанії, як управитель бізнесу за винагороду у 20% фінансовим результатом від доходу за звітній період.

РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав ([стаття 125 Земельного кодексу України](#)) {1} відповідно до вимог визначених [ЗУ "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](#) {11}

Наразі зареєструвати право власності на землю можна як через суб'єктів державної реєстрації прав, місцеві центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), так і через нотаріусів, які наділені повноваженнями державних реєстраторів прав на нерухоме майно та можуть здійснювати державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень без вчинення нотаріальної дії щодо такого майна.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться за місцезнаходженням нерухомого майна.

Державним реєстратором є:

- громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;
- нотаріус;
- державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень

Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

- прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;
- виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у

паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;

- встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;
- перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;
- прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);
- відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;
- формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;
- видача/отримання документів за результатом розгляду заяви

Згідно статті 42 Земельного кодексу України, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. { 1 }

До земельної ділянки багатоквартирного будинку належать:

- земля, на якій розміщено житловий будинок;
- земля, на якій знаходяться будівлі і споруди, що стосуються такого будинку;

- прибудинкова територія.

Розміри і конфігурація земельної ділянки, на якій розміщений багатоквартирний будинок, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

Кабінетом Міністрів України не визначено порядку передачі земельної ділянки співвласника багатоквартирного будинку, то така процедура здійснюється за загальними правилами земельного законодавства:

Для отримання земельної ділянки у власність чи користування потрібно звернутися із клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки «до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Земельного кодексу України, передають у власність або користування такі земельні ділянки» (ч. 2 ст. 123 Земельного кодексу України). Оскільки житлові будинки розташовані в межах населеного пункту (ст. 38 ЗКУ), таким органом буде місцева (міська, селищна, сільська) рада (ч.1 ст. 122 ЗКУ).

У клопотанні слід зазначити:

орієнтовний розмір земельної ділянки (точний буде визначено самим проектом землеустрою);

цільове призначення земельної ділянки (рекомендуємо вказати його згідно з КВЦПЗ: «код 02.03. для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку»);

вид права на землю (для передання у власність або постійне користування);{15}

місцезнаходження земельної ділянки (адресу будинка).

До клопотання потрібно додати:

графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки. Такими матеріалами можуть бути: (черговий) кадастровий план, вкопійовання з генерального плану чи детального плану територій або будь-які інші графічні матеріали. Але при цьому бажано використовувати матеріали, які дозволяють чітко визначити місце розташування

земельної ділянки, бажано з прив'язкою до існуючого кадастрового поділу. Доволі зручним варіантом у цьому плані є роздруківка відповідного фрагмента з публічної кадастрової карти;

Отримавши клопотання, відповідна рада зобов'язана розглянути його в місячний строк і надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи мотивовану відмову в його наданні (ч.3 ст. 123 ЗКУ){1}. Підставою відмови може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою та техніко-економічних обґрунтувань використання й охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку. до ч. 3 ст. 24 Містобудівного закону{2}: «У разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється». Утім на практиці трапляються і немотивовані відмови, і незаконно мотивовані (безпідставні), і (частіше) банальне порушення строку розгляду клопотання. На цей випадок законодавець передбачив додатковий варіант захисту прав: «У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання ... відповідний ... орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки ... комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу{1}, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель ... комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо

відведення земельної ділянки». Отже, не дочекавшись дозволу, можна сміливо користуватися принципом мовчазної згоди. Після отримання дозволу здійснюється розроблення проекту землеустрою.

Наступний крок - погодження проекту землеустрою. Відповідно до ч.ч. 1, 2 ст. 186 ЗКУ{1} , проект землеустрою підлягає погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин (нині це відповідний підрозділ Держгеокадастру України), і структурним підрозділом районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, — виконавчого органу міської ради у сфері містобудування й архітектури. Розробник подає на погодження до органу, визначеного в ч. 1 ст. 186 ЗКУ, за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у ч.ч. 2 і 3 згаданої статті, — завірені ним копії проекту. Відповідний орган зобов'язаний протягом 10 робочих днів із дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки чи копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом із повідомленням розробнику свої висновки про його погодження чи про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті згідно з ними нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Підставою для відмови в погодженні може бути лише невідповідність положень проекту вимогам законів і прийнятих згідно з ними нормативно-правових актів, документації із землеустрою чи містобудівній документації. У разі відмови в погодженні у відповідному висновку має бути надано вичерпний перелік недоліків проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та розумний строк для усунення таких недоліків (який за письмовим проханням розробника проекту може бути подовжений). Повторна відмова допускається, лише якщо не було усунено недоліки, на яких наголошувалося в попередньому висновку.

Сформована внаслідок розробки проекту землеустрою земельна ділянка має бути зареєстрована як об'єкт права в державному земельному кадастрі.

Наслідком такої реєстрації будуть:

- присвоєння земельній ділянці унікального кадастрового номера;
- поява земельної ділянки на публічній кадастровій карті;
- отримання замовником витягу з державного земельного кадастру.

Протягом двох тижнів із дня отримання погодженого проекту землеустрою відповідна рада приймає рішення про його затвердження та надання земельної ділянки у власність або постійне користування (ч. 6 ст. 123 ЗКУ). Зважаючи на специфіку діяльності місцевих рад (зокрема, періодичність чергових пленарних засідань), зазначений строк на практиці є істотно довшим.

Реєстрація речового права на земельну ділянку врегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV{11}. Вона аналогічна і для права власності, і для права постійного користування. Єдина відмінність полягає в тому, що в разі виникнення права власності власник отримає додатковий документ — свідоцтво про право власності на нерухоме майно.

За результатами реєстрації замовник отримує витяг із державного реєстру прав, який і підтверджуватиме набуте право на землю.

Висновок:

Право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації, яку можна здійснити через ЦНАПи або нотаріусів. Для отримання земельної ділянки у власність чи користування необхідно звернутися до місцевої ради з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою.

РОЗДІЛ 5. ЗАСТОСУВАННЯ ЦИФРОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ СУЧАСНИХ ПРОЄКТІВ В УКРАЇНІ

Цифрові технології значно змінюють підхід до девелопменту нерухомості, роблячи процеси більш ефективними та прозорими. Ось кілька ключових напрямків їх застосування:

1. BIM (Building Information Modeling): Це технологія, яка дозволяє створювати цифрові моделі будівель, що включають всі аспекти проектування, будівництва та експлуатації. BIM допомагає зменшити помилки, оптимізувати витрати та покращити координацію між учасниками проекту{42}.

Використання технології BIM (Building Information Modeling) у девелопменті нерухомості має багато переваг:

Зменшення помилок та ризиків: BIM дозволяє створювати детальні тривимірні моделі будівель, що допомагає виявляти та виправляти помилки на ранніх етапах проектування.

Покращена координація: Завдяки єдиній цифровій моделі, всі учасники проекту можуть працювати з однією і тією ж інформацією, що зменшує кількість помилок та дублювання роботи.

Ефективне управління ресурсами: BIM допомагає оптимізувати використання будівельних матеріалів та зменшити витрати, що сприяє економії фінансових ресурсів.

Скорочення термінів будівництва: Завдяки точному плануванню та координації, використання BIM дозволяє скоротити час на будівництво об'єктів.

Покращена візуалізація: BIM надає можливість створювати реалістичні візуалізації майбутніх об'єктів, що допомагає замовникам краще уявити кінцевий результат та вносити необхідні зміни в режимі реального часу.

Підвищення якості проєктів: Використання BIM дозволяє підвищити якість проєктів завдяки більш точному та детальному плануванню.

Хоча технологія BIM (Building Information Modeling) має багато переваг, існують і певні недоліки, які варто враховувати:

Високі витрати на впровадження: Впровадження BIM вимагає значних

інвестицій у програмне забезпечення, апаратне забезпечення та навчання персоналу.

Складність навчання: Використання BIM потребує спеціалізованих знань та навичок, що може вимагати тривалого навчання та адаптації робочих процесів.

Необхідність співпраці: Для успішного використання BIM важлива тісна співпраця між різними спеціалістами та компаніями, що може бути складним завданням.

Проблеми з сумісністю: Існують різні програмні платформи для BIM, і не всі з них можуть бути сумісними між собою, що може ускладнити обмін даними.

Високі вимоги до апаратного забезпечення: Робота з великими та детальними моделями BIM може вимагати потужного апаратного забезпечення, що також збільшує витрати.

Є багато прикладів успішного використання BIM (Building Information Modeling) у різних проектах по всьому світу. {40}

Музей Гуггенхайма в Більбао, Іспанія: Цей проект став одним з перших великих архітектурних проектів, де використовували BIM. Завдяки BIM вдалося оптимізувати процес проектування та будівництва, що дозволило зменшити витрати та скоротити терміни будівництва.

Стадіон “Альянц Арена” в Мюнхені, Німеччина: Використання BIM допомогло створити точну модель стадіону, що включала всі конструктивні елементи та інженерні системи. Це дозволило забезпечити високу якість будівництва та ефективне управління проектом.

Аеропорт Хітроу, Лондон, Велика Британія: Впровадження BIM у проекті розширення аеропорту дозволило покращити координацію між різними підрядниками та зменшити кількість помилок. Це сприяло успішному завершенню проекту вчасно та в межах бюджету.

Будівництво лікарні “Королівський госпіталь Ліверпуля” у Великій Британії: Використання BIM дозволило створити детальну модель лікарні, що включала всі медичні та інженерні системи. Це допомогло забезпечити високу якість будівництва та ефективне управління експлуатацією будівлі.

2. Віртуальна та доповнена реальність (VR/AR): Ці технології дозволяють створювати віртуальні тури по майбутніх об'єктах нерухомості, що допомагає потенційним покупцям краще уявити, як виглядатиме готовий об'єкт².

3. Інтернет речей (IoT): Використання IoT у будівництві дозволяє відстежувати стан будівельних матеріалів, контролювати умови на будівельному майданчику та забезпечувати безпеку працівників³.

4. Аналітика великих даних: Збір та аналіз великих обсягів даних допомагає девелоперам приймати обґрунтовані рішення щодо вибору місця будівництва, прогнозування попиту на нерухомість та оптимізації маркетингових стратегій¹.

5. Автоматизація та робототехніка: Використання роботів та автоматизованих систем у будівництві дозволяє підвищити точність робіт, зменшити витрати та скоротити терміни будівництва{39}

Ці технології не тільки підвищують ефективність процесів, але й сприяють створенню більш стійких та інноваційних проектів.

Впровадження BIM (Building Information Modeling) може бути складним процесом, але з правильним підходом це можливо зробити ефективно. Є кілька кроків, які допоможуть розпочати:

Оцінка готовності: Провести аналіз поточних процесів та технологій компанії, щоб визначити, наскільки готова до впровадження BIM. Це включає оцінку технічних ресурсів, навичок персоналу та організаційної структури.

Навчання та підготовка персоналу: Інвестуйте в навчання співробітників. Це може включати курси, семінари та тренінги з використання програмного забезпечення BIM та методології роботи з ним.

Вибір програмного забезпечення: Треба обрати програмне забезпечення, яке найкраще відповідає потребам компанії. Популярні рішення включають Autodesk Revit, ArchiCAD, Bentley Systems та інші.

Розробка стандартів та протоколів: Встановіть внутрішні стандарти та протоколи для роботи з BIM. Це допоможе забезпечити узгодженість та ефективність у використанні технології.

Пілотні проекти: Починати треба з невеликих пілотних проектів, щоб

протестувати та налаштувати процеси. Це дозволить виявити можливі проблеми та знайти шляхи їх вирішення перед масштабним впровадженням.

Інтеграція з існуючими системами: Забезпечте інтеграцію BIM з іншими системами управління проектами та ресурсами, які вже використовує компанія.

Моніторинг та вдосконалення: Постійно моніторити процеси та результати, щоб виявляти можливості для вдосконалення. Регулярно оновлювати стандарти та протоколи відповідно до нових вимог та технологій.

Відповідно до змін Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", який набрав чинності 1 грудня 2019 року була створена Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ), і офіційно введена в експлуатацію 20 травня 2020 року. {9}

ЄДЕССБ - це загальнонаціональна інформаційна система, створена для впорядкування процесу будівництва в Україні. Вона забезпечує максимальну публічність інформації, що робить процес будівництва прозорим та вільним від корупції.

Система включає реєстр будівельної діяльності, доступ до відомостей про об'єкти будівництва, аналітику та статистичний аналіз¹. Вона також надає можливість онлайн-консультацій та використання калькулятора для визначення класу наслідків будівель.

Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ) надає широкий спектр функцій для користувачів.

Реєстр будівельної діяльності: Включає інформацію про всі об'єкти будівництва, дозволи та інші документи. Інформація доступна в режимі 24/7, включаючи інтерактивну карту об'єктів. Є можливість отримувати аналітичні дані та статистику щодо будівельної діяльності. Користувачі можуть отримувати онлайн консультації з питань будівництва, присутній інструмент для визначення класу наслідків будівельних об'єктів. Підсистема керування ризиками допомагає виявляти та управляти ризиками в будівельних проектах.

Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ) була створена для підвищення прозорості, ефективності та боротьби з корупцією в

будівельній галузі України. Вона забезпечує доступ до важливої інформації, автоматизує процеси отримання дозволів та реєстрації майнових прав, а також надає інструменти для аналітики та управління ризиками. Впровадження цієї системи сприяє розвитку будівельної галузі та захисту прав власників нерухомості.

Висновок:

Цифрові технології, такі як BIM, VR/AR, IoT, аналітика великих даних та автоматизація, значно підвищують ефективність та прозорість у девелопменті нерухомості. Впровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) в Україні сприяє боротьбі з корупцією та забезпечує доступ до важливої інформації. Ці інновації допомагають створювати більш стійкі та якісні проекти, оптимізуючи процеси та зменшуючи витрати.

ВИСНОВКИ

Нормативно-правові акти забезпечують прозорість, доступність та ефективність реєстраційних процедур, що сприяє захисту прав власників нерухомого майна та розвитку ринку нерухомості в Україні.

Розглянуто законодавчі акти при реалізації девелоперських проектів в Україні: Земельний кодекс України, закони "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про Державний земельний кадастр" та інші. Ці норми формують правову базу для реалізації девелоперських проектів.

Провів аналіз науково-методичної літератури з питань девелопменту комерційних проектів, практики містобудівної діяльності Київської міської державної адміністрації, щодо реалізації девелоперських проектів, механізмів використання ініціативи мешканців ОСББ для оптимального використання існуючої забудови.

Розроблено варіанти можливого використання об'єкту, вирахував найдоцільніший результат щодо реалізації девелоперського проекту на вул. Велика Васильківська 12, у м.Києві.

Проведено огляд та аналіз порядку державної реєстрації права власності земельної ділянки для мешканців ОСББ.

Визначено, що застосування цифрових технологій при реалізації сучасних проектів змінюють підхід до девелопменту нерухомості, роблячи процеси більш ефективними та прозорими, автоматизуючи процеси отримання дозволів та реєстрації майнових прав. Впровадження цієї системи сприяє розвитку будівельної галузі та захисту прав власників нерухомості.

Для покращення управління девелопментом нерухомості можна диверсифікувати свої послуги, включаючи комерційну оренду, оренду житла та оренду для відпусток. Це допоможе залучити ширшу клієнтську базу. Створювати якісний контент, який демонструє ваші проекти та надає цінну інформацію для вашої аудиторії. Це допоможе побудувати довіру та залучити нових клієнтів. Створювати простий процес рефералів з привабливими стимулами для клієнтів, щоб вони рекомендували ваші послуги іншим. Розвивати впровадження сучасних

цифрових технологій для оптимізації процесів управління. Підвищувати кваліфікацію фахівців через регулярні тренінги та участь у галузевих конференціях.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
3. Закон України “Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань” <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text>
4. Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>
5. Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>
6. Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII Про житлово-комунальні послуги https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#doc_info
7. Закон України від 20.09.2022 № 2600-IX Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об’єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2600-IX#doc_info
8. ЗАКОН УКРАЇНИ Про архітектурну діяльність, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>
9. ЗАКОН УКРАЇНИ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>
10. Закон України Про Державний земельний кадастр, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
11. Закон України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
12. ЗАКОН УКРАЇНИ, Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94->

[%D0%B2%D1%80/print](#)

13. Закон України, Про землеустрій,
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
14. Закон України, Про оренду землі,
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
15. Закон України, Про оцінку земель,
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
16. Генерального плану розвитку м. Києва до 2020 р., розробленого інститутом «Київгенплан», АТ «Київпроект» та затверджений рішенням Київської міської ради №370/1804 від 28.03.2002 <http://kyiv-landuse.com/content/genplan-kieva-do-2020-r-diyuchi>
17. Генплан м. Києва 2025 <http://kyiv-landuse.com/content/proekt-generalnogo-planu-do-2025-r-2009-2020#4>
18. ДБН А.2.2-3-2014 Склад та зміст Проектної Документації на Будівництво, https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_a_2_2_3_2014/1-1-0-1168#load
19. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802
20. ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ ТА СТАЛИЙ РОЗВИТОК МІСТ https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.researchgate.net/profile/Olga-Petrakovska/publication/360554345_Property_Development_and_cities_sustainable_development/links/627d44c4107cae2919a00b3f/Property-Development-and-cities-sustainable-development.pdf&ved=2ahUKEwiYkaWq7sOJAxUCIxAIHd3rJgAQFnoE_CBoQAQ&usg=AOvVaw3bqfehjG4dmipnOPxUOp4n
21. Історична довідка будинку № 12 на вул. Великій Васильківській 12 у Шевченківському р-ні м. Києва, <https://new.pamyatky.kiev.ua/streets/chervonoarmiyska/zhitloviy-budinok-1881-194952-v-yakomu-prozhivav-semadeni-b-o-a>

- 22.КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ПОСТАНОВА від 3 листопада 2021 р.
№ 1147 Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки
земельних ділянок <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
- 23.Кабмін схвалив Концепцію розвитку
<https://thedigital.gov.ua/news/kabmin-skhvaliv-kontseptsiyu-rozvitku-tsifrovikh-kompetentnostey-do-2025-roku>
24. Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель застосовуються при обчисленні податкових зобов'язань з плати за землю за 2023 рік для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено та які не належать до сільськогосподарських
<https://kh.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/682236.html>
- 25.Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок.
Затверджено постановою КМУ від 11.10.2002 № 1531
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>
- 26.Містобудівний кадастр м.Києва <https://mkk.kga.gov.ua/>
- 27.Олійник Н., 2010. Концептуальні засади державної житлової політики [Електронний ресурс]. Вісник Національної академії державного управління при Президентові України. № 1. <http://sb-keip.kpi.ua/article/view/216985/217034>
- 28.Планування і забудова територій. Державні будівельні норми України ДБН Б.2.212:2019
http://dipromisto.gov.ua/index.php?categoryid=64&p2_articleid=131
- 29.Податковий кодекс <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
- 30.Постанова КМУ від 10 травня 2024 р. № 542 Про внесення змін до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-vnesennia-zmin-do-poriadku-vyznachennia-ta-vidshkoduvannia-zbytkiv-vlasnykam-zemli-ta-zemlekorystuvacham-i100524-542>
- 31.ПОСТАНОВА КМУ від 25 грудня 2015 р. № 1127 Про державну

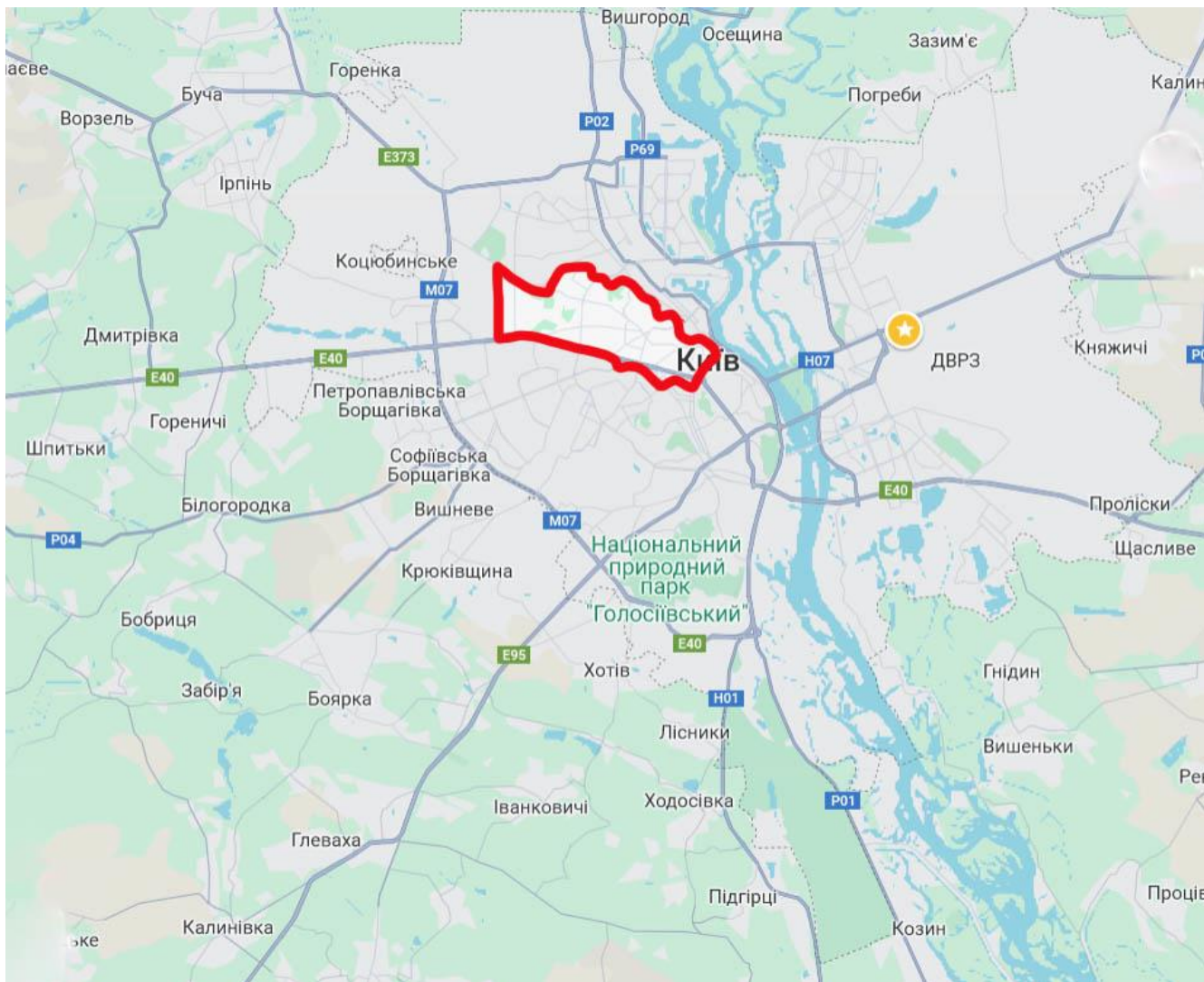
- реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень,
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>
32. ПОСТАНОВА КМУ від 13 квітня 2011 р. № 461 Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів,
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#Text>
33. Про затвердження Порядку норми житла | від 25.11.2016 № 489
<https://rada.gov.ua>
34. Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2021 рік
 (https://kyivcity.gov.ua/oholoshennia/ro_indeksatsiyu_normativno_groshovo_otsinki_zemel_za_2021_rik/)
35. Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України _____
<https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/tsinoutvorenniya/pro-pokaznyky-oposeredkovanoyi-vartosti-sporudzhennya-zhytla-za-regionamy-ukrayiny-standom-na-01-sichnya-2022-roku/>
36. Про проведення містобудівного моніторингу містобудівної документації території міста Києва за 2021 рік
https://kyivcity.gov.ua/kyiv_ta_miska_vlada/struktura_150/vikonavchiy_organ_kivsko_misko_radi_kivska_miska_derzhavna_administratsiya/departamenti_ta_upravlinnya/departament_mistobuduvannya_ta_arkhitekturi_2/informatsiyne_povidomlennya_schodo_mistobudivnogo_monitoringu/pro_povedennya_mistobudivnogo_monitoringu_mistobudivno_dokumentatsii_teritorii_mista_kiyeva_za_2021_rik/
37. Публічна кадастрова карта <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>
38. Рішення КМР від 23.06.11 №242/5629 Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві (зі змінами та доповненнями)
<https://kyiv.tax.gov.ua/rishennya-mistsevih-rad-/podatok-na-mayno/plata-za-zemlyu/>
39. СУЧАСНІ ПІДХОДИ ДО РОЗВИТКУ ЦИФРОВОЇ
<https://journal.iitta.gov.ua/index.php/itlt/article/download/3526/1638/>.

- 40.СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ЦИФРОВІЗАЦІЇ
https://er.knutd.edu.ua/bitstream/123456789/19138/1/20211220_301.pdf
- 41.Характеристика житлового фонду м. Києва
<https://www.municipal.kiev.ua/>
- 42.Цифровізація: переваги та шляхи
<https://razumkov.org.ua/statti/tsyfrovizatsiia-perevagiy-ta-shliakhy-podolannia-vyklykiv>.
- 43.“Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business” авторів Річарда Пейзера та Девіда Гамільтона, 4-е видання 2022 року
<https://knowledge.uli.org/en/books/2022/professional-real-estate-development-the-uli-guide-to-the-business-fourth-edition>
44. “The Real Estate Developer’s Handbook: How to Set Up, Operate, and Manage a Financially Successful Real Estate Development” авторів Ілани Прейгель та Джонатана Прейгеля, 2016 р.
https://books.google.co.th/books?id=-aaPCwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=uk&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false
45. “Urban Land Institute (ULI) Publications”,
<https://americas.uli.org/publications/urban-land-magazine/>
- 46.Вартість будівництва <https://drealty.com.ua/budivnicztvo/>

ДОДАТКОВІ І ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

ДОДАТОК 1

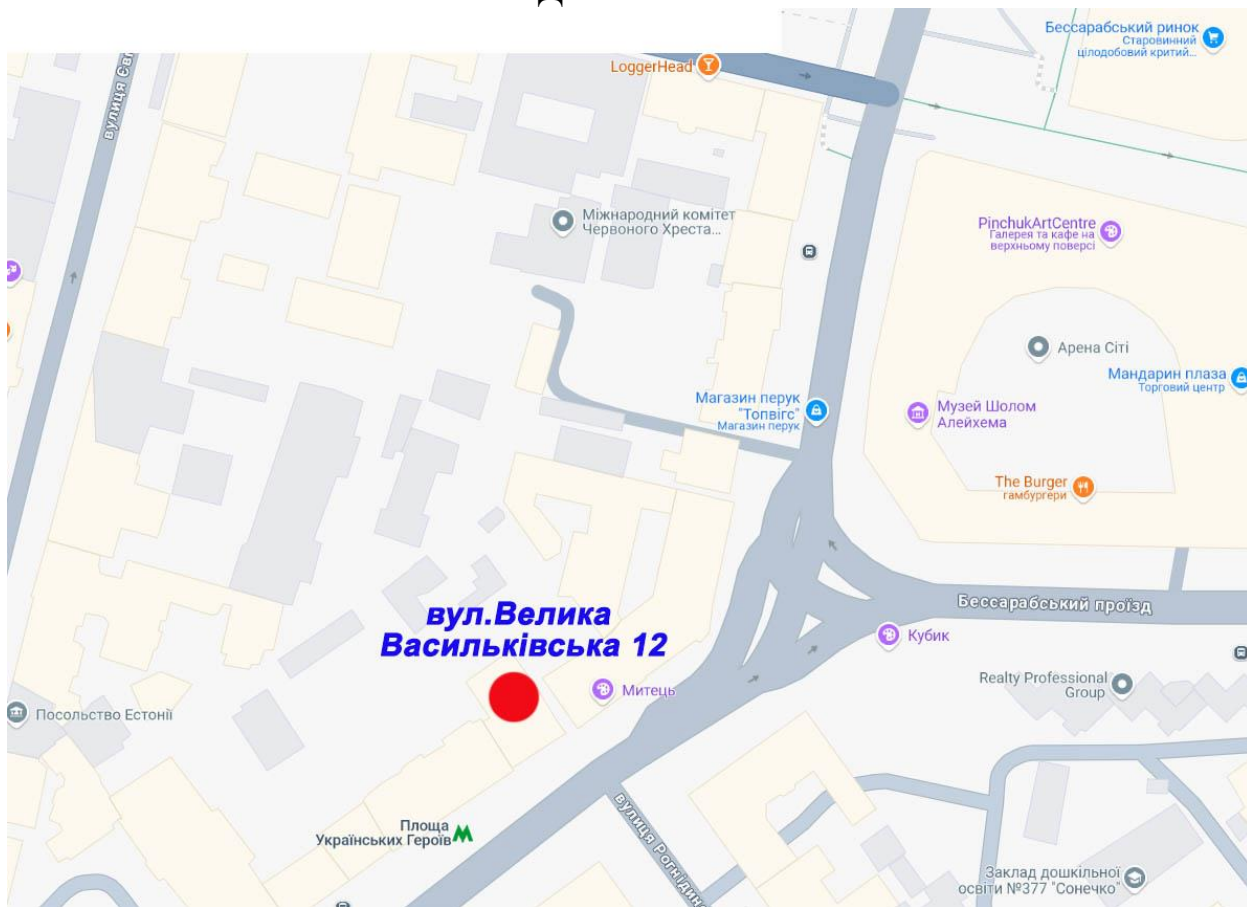
СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗМІЩЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ РОЗТАШУВАННЯ ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО РАЙОНУ В ПЛАНУВАЛЬНІЙ СТРУКТУРІ М.КИЄВА



МЕЖІ ТЕРИТОРІЇ ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО РАЙОНУ

ДОДАТОК 1 (ПРОДОВЖЕННЯ)

СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТА ПРОЄКТУВАННЯ В МЕЖАХ КВАРТАЛУ ВУЛИЦЬ В.ВАСИЛЬКІСЬКА/ Є.ЧИКАЛЕНКА/ ГЕТЬМАНА ПАВЛА СКОРОПАДСЬКОГО/Б-Р Т.Г.ШЕВЧЕНКО



 ОРІЄНТОВНЕ МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ПРОЄКТНІ ВИШУКУВАННЯ

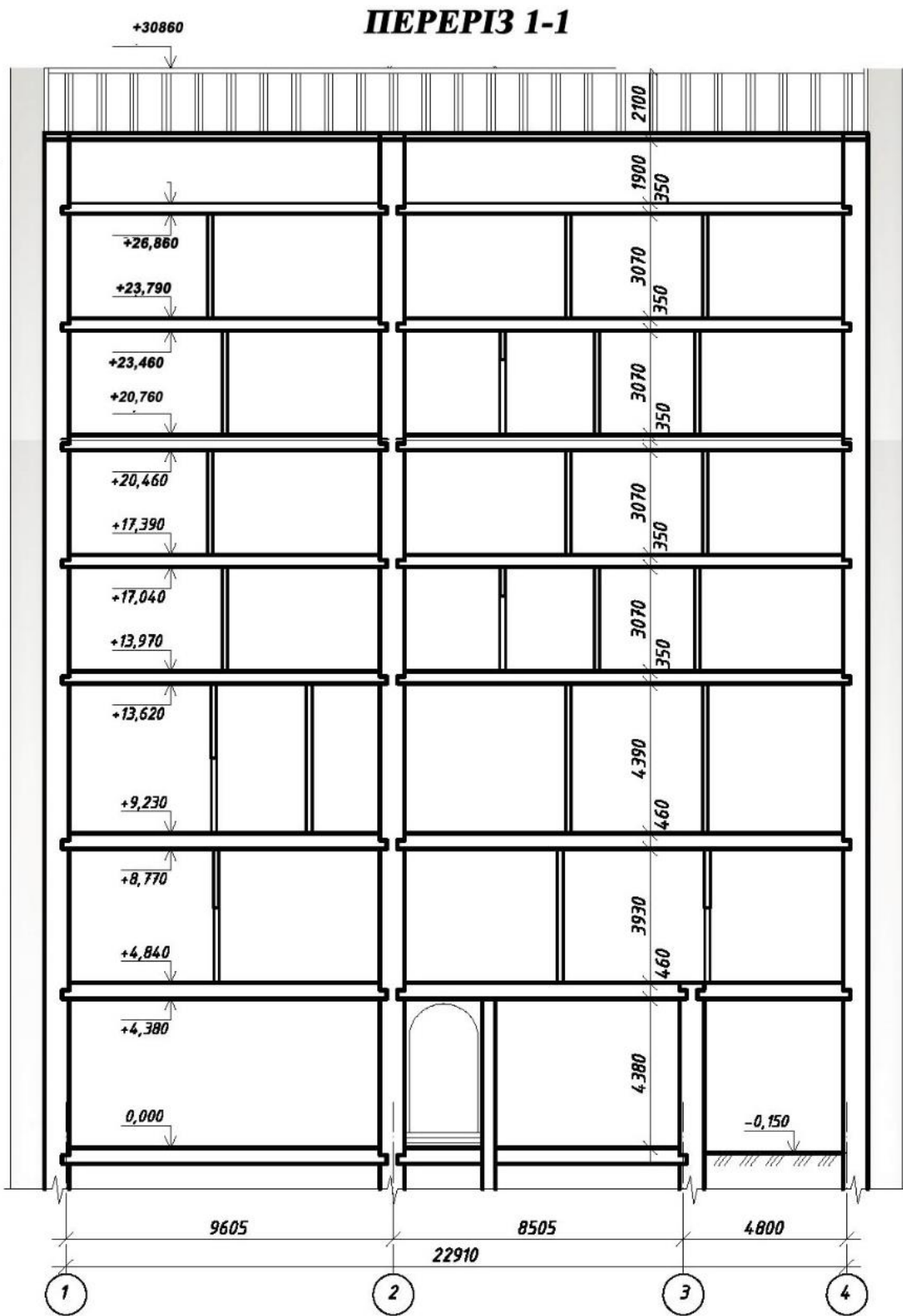
ФАСАД ДО РЕКОНСТРУКЦІЇ



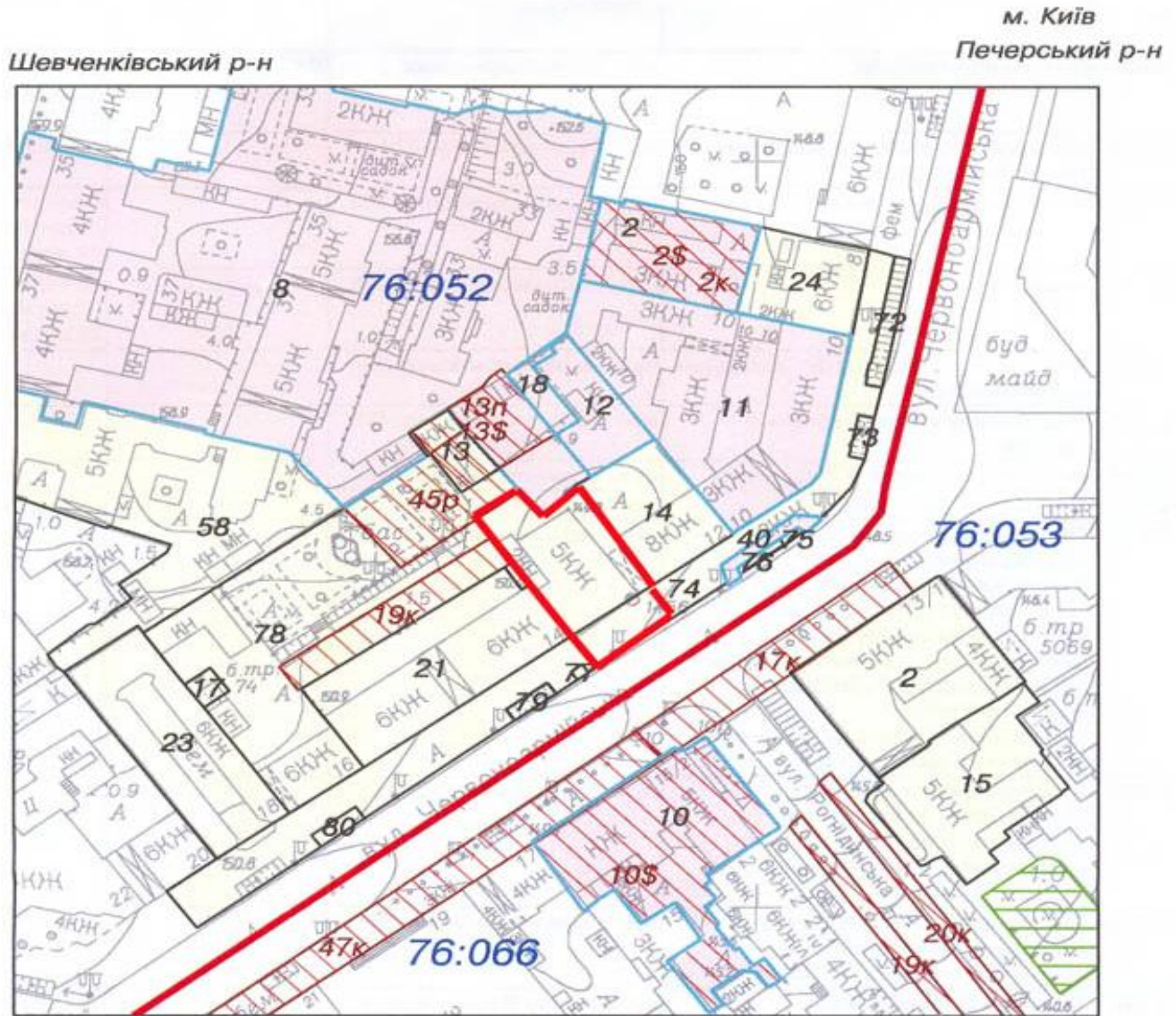
ФАСАД ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ



ПОПЕРЕЧНИЙ ПЕРЕРІЗ 1-1



ВИХІДНА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЕ РОЗМІЩЕНО ОБ'ЄКТ ПРОЕКТУВАННЯ

ДОДАТОК 3 (ПРОДОВЖЕННЯ)

ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	М. КИЇВ, Р-Н ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ Р-Н, ВУЛ. ВЕЛИКА ВАСИЛЬКІВСЬКА, 12
КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	8000000000:76:052- XXXX
КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬ	200 - ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ
ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	НЕ ВИЗНАЧЕНО
ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	0.1369 га.
ВИД ВИКОРИСТАННЯ	НЕ ВИЗНАЧЕНО
ФОРМА ВЛАСНОСТІ	НЕ ІНВЕНТАРИЗОВАНА
УМОВИ НАДАННЯ	ВІДСУТНІ
НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА СТАНОМ НА ЛЮТИЙ 2023 Р	ВІДСУТНЯ



КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ ТА УПРАВЛІННЯ ТЕРИТОРІЯМИ
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ І КАДАСТРУ
СПЕЦІАЛЬНІСТЬ – 193 ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ
ОСВІТНЯ ПРОГРАМА – ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТР

НА ТЕМУ: «**ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ АВАРІЙНОГО
ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ В МІСТІ КИЄВІ**»

ВИКОНАВ:
СТУДЕНТ 2 КУРСУ ГРУПИ ДвНм-23
МІНЕНКО О.Л.
КЕРІВНИК:
ДОЦЕНТ Д.Е.Н.
МАНЦЕВИЧ ЮРІЙ МИКОЛАЙОВИЧ

КИЇВ - 2024

АКТУАЛЬНІСТЬ ДОСЛІДЖЕННЯ

ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ЗБУДОВАНИХ У 19 СТОЛІТТІ ШЛЯХОМ ЇХ РЕКОНСТРУКЦІЇ. ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ Є АКТУАЛЬНИМ, ВРАХОВУЮЧИ СУЧАСНІ УМОВИ РИНКУ І ЗБЕРЕЖЕННЯ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ

ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ

ВИЗНАЧЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ АВАРІЙНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ В МІСТІ КИЄВІ.

ОБ'ЄКТ ДОСЛІДЖЕННЯ

ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА АДРЕСОЮ: М.КИЇВ, ВУЛ. ВЕЛИКА ВАСИЛЬКІВСЬКА 12

ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ

ПРОАНАЛІЗУВАТИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВУ БАЗУ ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ
ПРОВЕСТИ РОЗРАХУНКИ ДЛЯ ОБІРУНТУВАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ
ДОСЛІДИТИ ПРАВОВІ ПИТАННЯ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
ВИЗНАЧИТИ ДОЦІЛЬНІСТЬ РЕКОНСТРУКЦІЇ І РОЗРАХУВАТИ ПРИБУТКОВІСТЬ

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

ДОСЛІДЖЕННЯ БАЗУЄТЬСЯ НА МЕТОДИЧНИХ ПРИЙОМАХ СТРУКТУРНОГО АНАЛІЗУ, ПОРІВНЯННЯ,
АНАЛІЗУ ТА СИНТЕЗУ ВИХІДНИХ ДАНИХ І ІНФОРМАЦІЙНИХ ДЖЕРЕЛ, А ТАКОЖ МЕТОДАХ
РОЗРАХУНКУ ПРИБУТКОВОСТІ

СТРУКТУРА АТЕСТАЦІЙНОЇ РОБОТИ

- ❖ ВСТУП
- ❖ П'ЯТЬ РОЗДІЛІВ
- ❖ ВИСНОВОК
- ❖ СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ
- ❖ ДОДАТКИ

№	НОРМАТИВНО-ПРАВОВИЙ АКТ	ПИТАННЯ, ЯКІ РЕГУЛЮЮТЬСЯ
1	ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ 2001 РОКУ (№ 2768-III)	<p>ВИЗНАЧЕННЯ ФОРМ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ (ДЕРЖАВНА, КОМУНАЛЬНА, ПРИВАТНА) (СТ 78) ПОРЯДОК НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ВЛАСНІСТЬ АБО КОРИСТУВАННЯ (СТ 116) ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК (СТ 20) УМОВИ ТА ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ (СТ 93) ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ (СТ 158) ЗАХОДИ ЩОДО ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ ВІД ДЕГРАДАЦІЇ, ЗАБРУДНЕННЯ ТА ІНШИХ НЕГАТИВНИХ ВПЛИВІВ (СТ 162) ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ РЕГУЛЮЄТЬСЯ (СТ 193)</p>
2	ЗАКОН УКРАЇНИ "ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ» №3038-VI, ВІД 1.02.2011	<p>ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ: (СТ 16), ГЕНЕРАЛЬНІ ПЛАНИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ, (СТ 17): ДЕТАЛЬНІ ПЛАНИ ТЕРИТОРІЙ, (СТ18) ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ. МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ: (СТ19) СКЛАД, ЗМІСТ І ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, (СТ20) ПОРЯДОК ЗАТВЕРДЖЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЗАБУДОВА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК: (СТ24) ПОРЯДОК НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ, (СТ26) ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ЗАМОВНИКІВ БУДІВНИЦТВА ЛІЦЕНЗУВАННЯ ТА ДОЗВІЛЬНА СИСТЕМА У БУДІВНИЦТВІ: (СТ34) ЛІЦЕНЗУВАННЯ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У БУДІВНИЦТВІ, (СТ35) ДОЗВІЛЬНА СИСТЕМА У БУДІВНИЦТВІ КОНТРОЛЬ ТА НАГЛЯД У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ: (СТ 41) ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ, (СТ 42) ДЕРЖАВНИЙ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ НАГЛЯД ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ: (СТ 44) ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</p>

КОМЕРЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ

№	НАЗВА ЛІТЕРАТУРИ	ПИТАННЯ, ЯКІ РОЗКРИВАЄ
1	<p>«ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ ТА СТАЛИЙ РОЗВИТОК МІСТ», АВТОРИ: ПЕТРАКОВСЬКА О.С., Д. Т. Н., ПРОФЕСОР, ТАЦІЙ Ю.О., К. Т. Н., ДОЦЕНТ, УДК 2014</p>	<p>ОХОПЛЮЄ ПРИНЦИПИ СТАЛОГО РОЗВИТКУ, ЯКІ МОЖНА ЗАСТОСУВАТИ ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ДЛЯ ЗМЕНШЕННЯ НЕГАТИВНОГО ВПЛИВУ НА НАВКОЛИШНЄ СЕРЕДОВИЩЕ ТА ПІДВИЩЕННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ БУДІВЕЛЬ.</p> <p>РОЗГЛЯДАЄ СУЧАСНІ ПІДХОДИ ДО УРБАНІЗАЦІЇ, ЩО МОЖУТЬ ДОПОМОГТИ ІНТЕГРУВАТИ РЕКОНСТРУЙОВАНІ БУДІВЛІ В ІСНУЮЧУ МІСЬКУ ІНФРАСТРУКТУРУ, ЗАБЕЗПЕЧУЮЧИ ГАРМОНІЙНИЙ РОЗВИТОК МІСТА.</p> <p>АНАЛІЗУЄ МЕХАНІЗМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ, ЩО МОЖЕ БУТИ КОРИСНИМ ДЛЯ РОЗУМІННЯ ЕКОНОМІЧНИХ АСПЕКТІВ РЕКОНСТРУКЦІЇ, ТАКИХ ЯК ОЦІНКА ВАРТОСТІ, ІНВЕСТИЦІЇ ТА ФІНАНСУВАННЯ ПРОЄКТІВ.</p> <p>РОЗГЛЯДАЄ ПИТАННЯ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ ТА ПРАВОВІ АСПЕКТИ, ЩО МОЖУТЬ БУТИ ВАЖЛИВИМИ ПРИ ПЛАНУВАННІ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ РЕКОНСТРУКЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ.</p>
2	<p>“REAL ESTATE DEVELOPMENT: PRINCIPLES AND PROCESS” АВТОРІВ МАЙКЛА Д. МАЙЛЗА, ГЕЙЛ М. БЕРЛІНА ТА МАРКА ДЖ. ЕПЛІТОНА (1991, ОСТАННЄ 5 ВИДАННЯ 2015)</p>	<p>ДЕТАЛЬНО ОПИСУЄ КОЖЕН ЕТАП ПРОЦЕСУ РОЗВИТКУ НЕРУХОМОСТІ, ВКЛЮЧАЮЧИ КОНЦЕПЦІЮ ІДЕЇ, ОЦІНКУ ДОЦІЛЬНОСТІ, ПЛАНУВАННЯ, ФІНАНСУВАННЯ, АНАЛІЗ РИНКУ, ПЕРЕГОВОРИ ЩОДО КОНТРАКТІВ, БУДІВНИЦТВО, МАРКЕТИНГ ТА УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ</p> <p>ОХОПЛЮЄ ОСНОВНІ ІНСТРУМЕНТИ ФІНАНСУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ, ЩО МОЖЕ БУТИ КОРИСНИМ ДЛЯ ПОШУКУ ФІНАНСОВИХ РЕСУРСІВ ТА УПРАВЛІННЯ БЮДЖЕТОМ РЕКОНСТРУКЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ</p> <p>НАДАЄ МЕТОДИ АНАЛІЗУ РИНКУ, ЩО ДОПОМОЖЕ ОЦІНИТИ ПОПИТ ТА ПРОПОЗИЦІЮ НА РЕКОНСТРУЙОВАНІ ОБ’ЄКТИ, А ТАКОЖ ВИЗНАЧИТИ НАЙКРАЦІ СТРАТЕГІЇ ДЛЯ ЇХ ПРОСУВАННЯ</p> <p>В ОСТАННЬОМУ ВИДАННІ ДОДАНО НОВІ ТЕМИ, ТАКІ ЯК СТІЙКІСТЬ ТА ЗЕЛЕНЕ БУДІВНИЦТВО, ЩО Є ВАЖЛИВИМИ ДЛЯ СУЧАСНИХ РЕКОНСТРУКЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ</p>

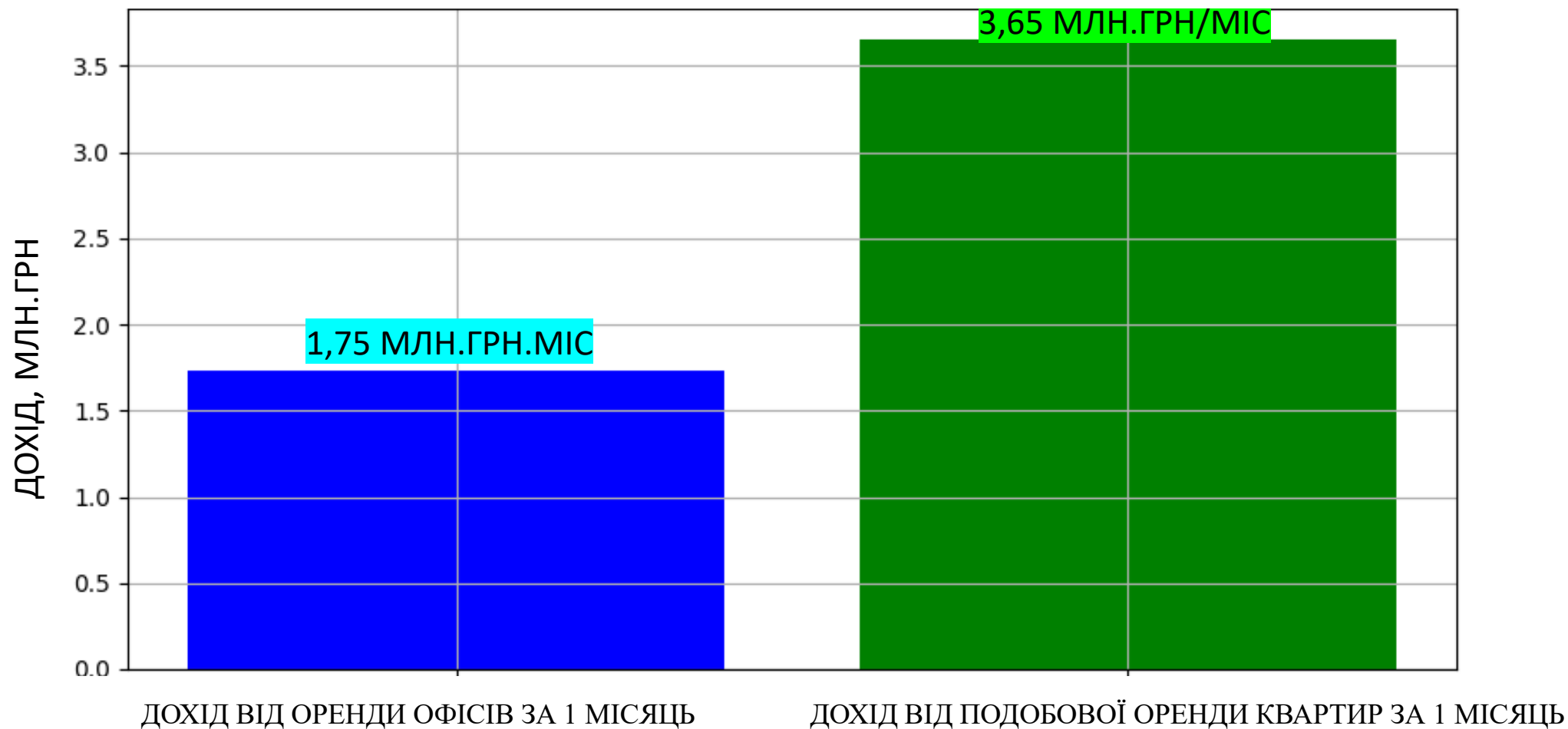
Аналіз практики містобудівної діяльності (КМДА)-
досягнуто значних успіхів у розвитку міської
інфраструктури та будівництві (Значно збільшилися темпи
та обсяги будівництва житла, об'єктів соціальної сфери,
торгівлі, громадського харчування, а також створено нові
станції метрополітену і транспортні розв'язки)

Дотримання законодавства щодо реконструкції історичного
ареалу центру Києва, забезпечує збереження культурної
спадщини та історичного ландшафту міста. Основні
нормативно-правові акти включають Генеральний план
міста, історико-містобудівний опорний план, наказ
Міністерства культури №599 та контроль з боку ДІАМ

Створення ОСББ – це єдиний можливий варіант, провести
реконструкцію аварійного будинку на вул.Велика
Васильківська 12 у Шевченківському районі м.Києва, який є
пам'яткою архітектури, і відвести земельну ділянку для
обслуговування в межах фактичного розташування

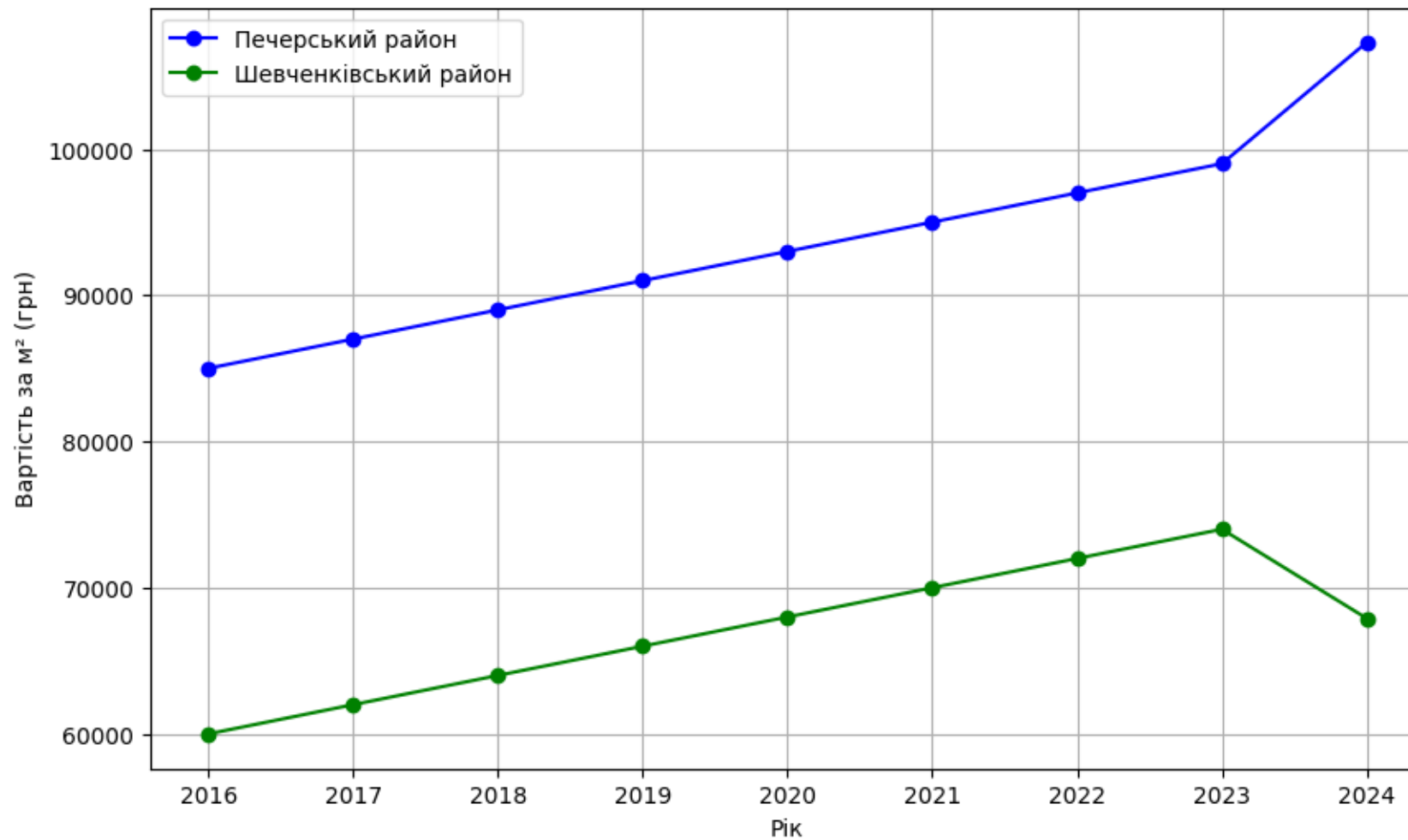
АНАЛІЗ ДОХІДНОСТІ ОРЕНДИ ОФІСНОЇ НЕРУХОМОСТІ І ПОДОБОВОЇ ОРЕНДИ КВАРТИР МЕТОДОМ АНАЛОГІВ

ПОРІВНЯННЯ ДОХІДНОСТІ ВІД ОРЕНДИ ОФІСІВ І ПОДОБОВОЇ ОРЕНДИ КВАРТИР, $S_{ЗАГ}=2000 \text{ М}^2$



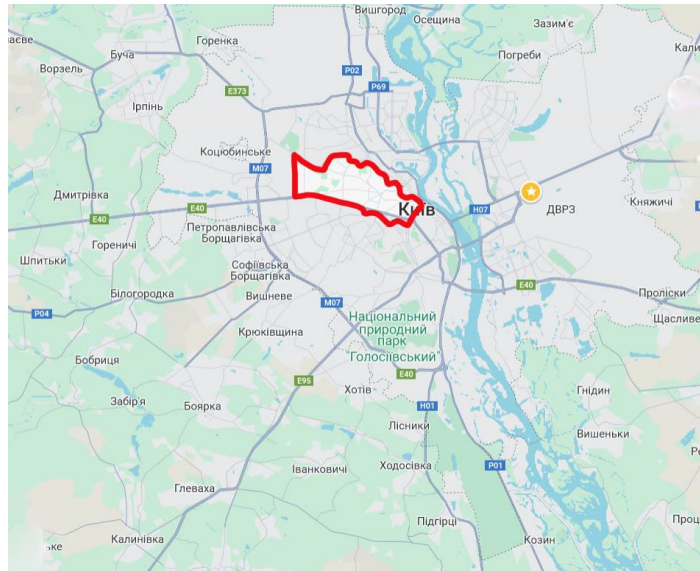
ДИНАМІКА ЗМІНИ ВАРТОСТІ ЖИТЛА 2016-2024

ЗМІНИ ВАРТОСТІ ЖИТЛА У ПЕЧЕРСЬКОМУ ТА ШЕВЧЕНКІВСЬКОМУ Р-НІ М.КИЄВА 2016-2024

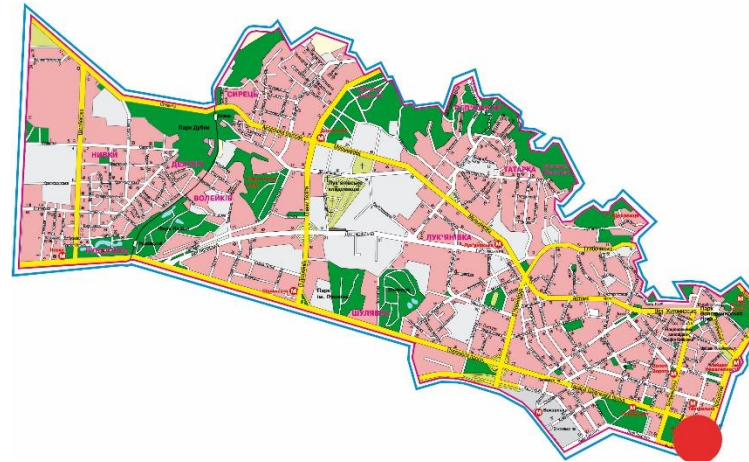


СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗМІЩЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

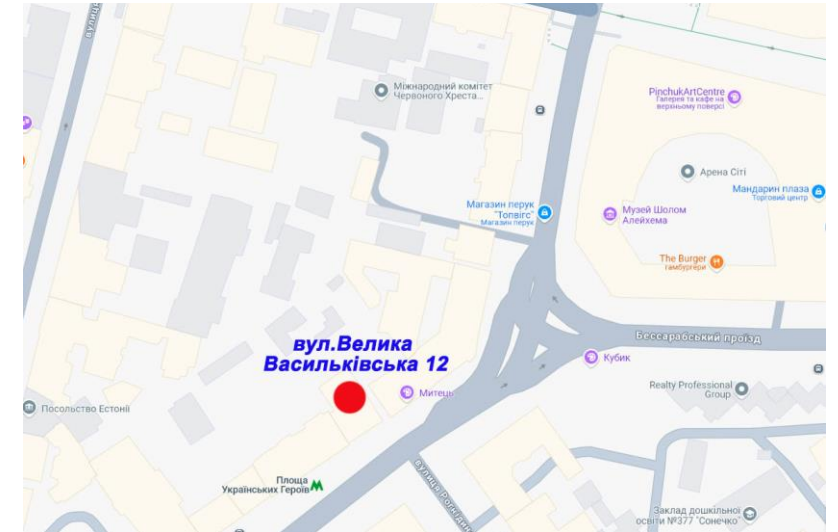
РОЗТАШУВАННЯ
ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО РАЙОНУ
В ПЛАНУВАЛЬНІЙ СТРУКТУРІ
М.КИЄВА



РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ В ПЛАНУВАЛЬНІЙ
СТРУКТУРІ ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО
РАЙОНУ



СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТА
ПРОЄКТУВАННЯ В МЕЖАХ КВАРТАЛУ ВУЛИЦЬ
В.ВАСИЛЬКІСЬКА/Є.ЧИКАЛЕНКА/ГЕТЬМАНА
ПАВЛА СКОРОПАДСЬКОГО/Б-Р Т.Г.ШЕВЧЕНКО



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



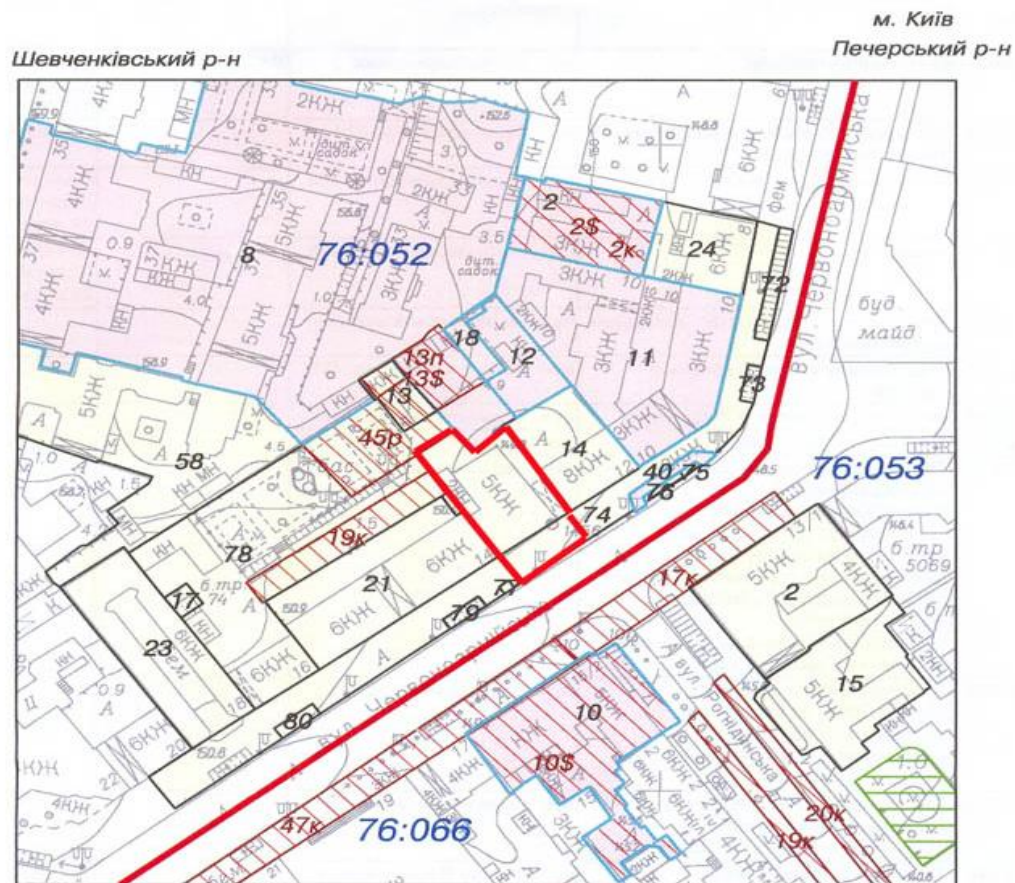
МЕЖІ ТЕРИТОРІЇ ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО РАЙОНУ;



ОРІЄНТОВНЕ МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ВИХІДНА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ

ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ



МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	М. КИЇВ, Р-Н ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ Р-Н, ВУЛ. ВЕЛИКА ВАСИЛЬКІВСЬКА, 12
КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	8000000000:76:052- XXXX
КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬ	200 - ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ
ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	НЕ ВИЗНАЧЕНО
ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	0.1369 га.
ВИД ВИКОРИСТАННЯ	НЕ ВИЗНАЧЕНО
ФОРМА ВЛАСНОСТІ	НЕ ІНВЕНТАРИЗОВАНА
УМОВИ НАДАННЯ	ВІДСУТНІ
НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА СТАНОМ НА ЛЮТИЙ 2023 Р	ВІДСУТНЯ

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



— МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЕ РОЗМІЩЕНО ОБ'ЄКТ ПРОЕКТУВАННЯ

СХЕМА ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ВІДПОВІДНО ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ
М.КИЄВА



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



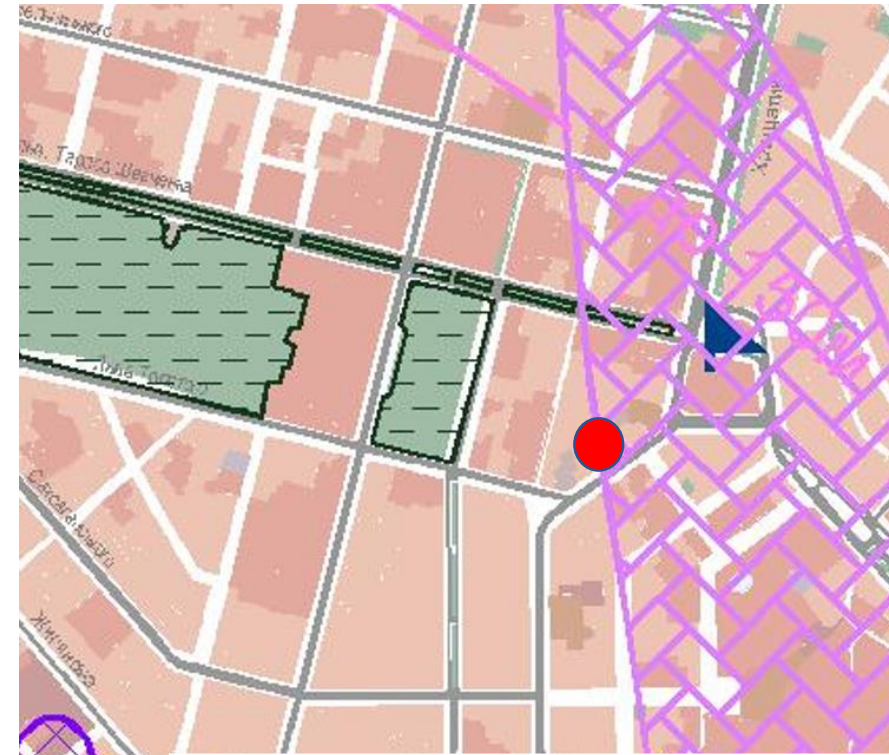


-  МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
-  ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ БАГАТОПОВЕРХОВОЇ

СХЕМА ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ
З МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ КИЄВА



-  150
ЗОНА ОБМЕЖЕНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ВІД АЕРОПОРТІВ, ОБМЕЖЕННЯ ВИСОТНОСТІ ДО 150 м.
-  ЗОНА Б, АКУСТИЧНОГО ВПЛИВУ АЕРОПОРТІВ

ВИЗНАЧЕННЯ КЛАСУ НАСЛІДКІВ

№ П.П	НАЗВА ПОКАЗНИКІВ	КІЛЬКІСТЬ ЗГІДНО ПРОЄКТУ	КЛАС НАСЛІДКІВ
1	КІЛЬКІСТЬ ОСІБ, ЯКІ ПОСТІЙНО ПЕРЕБУВАЮТЬ НА ОБ'ЄКТІ	150 ОСІБ	СС2
2	КІЛЬКІСТЬ ОСІБ, ЯКІ ПЕРІОДИЧНО ПЕРЕБУВАЮТЬ НА ОБ'ЄКТІ	230 ОСІБ	СС2
3	МОЖЛИВА НЕБЕЗПЕКА ДЛЯ ЗДОРОВ'Я І ЖИТТЯ ЛЮДЕЙ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ ПОЗА ОБ'ЄКТОМ	340 ОСІБ	СС2
4	ОБСЯГ МОЖЛИВОГО ЕКОНОМІЧНОГО ЗБИТКУ	980,47 М.Р.З.П.	СС1
5	ВТРАТА ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ	ІСНУЄ	СС2
6	ПРИПИНЕННЯ РОБОТИ ОБ'ЄКТІВ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ, ОБ'ЄКТІВ КОМУНІКАЦІЇ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ ТА ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ЗАГАЛЬНОДЕРЖАВНОГО, РЕГІОНАЛЬНОГО ЧИ МІСЦЕВОГО РІВНІВ	НЕ ВІДНОСИТЬСЯ ДО ОБ'ЄКТІВ ПІДВИЩЕНОЇ НЕБЕЗПЕКИ	СС1
7	ВІДНОШЕННЯ ДО ОБ'ЄКТІВ ПІДВИЩЕНОЇ НЕБЕЗПЕКИ		-
	ВИСНОВОК:		СС2

РОЗРАХУНКОВА ЧАСТИНА

БАЛАНСОВА ВАРТІСТЬ ІСНУЮЧИХ ПРИМІЩЕНЬ ПЛОЩЕЮ 2132,07 М2 СТАНОВИТЬ 1619751,27 ГРН., А ЗГІДНО ФІНАНСОВИХ РОЗРАХУНКІВ ВАРТІСТЬ РЕКОНСТРУКЦІЇ ПРИМІЩЕНЬ БУДЕ СТАНОВИТИ 33241302,57 ГРН/ М2

РОЗРАХУНКОВА ВАРТІСТЬ БУДІВЛІ ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ БУДЕ СТАНОВИТИ:

$1619751,27 + 33241302,57 = 34861053,83$ ГРН

ПРОГНОЗОВАНІ ЗБИТКИ СТАНОВЛЯТЬ:

$\Phi = 0,225 \times \text{PI} = 0,225 \times 34861053,83 = 7843737,11$ ГРН.

ОБСЯГ МОЖЛИВОГО ЕКОНОМІЧНОГО ЗБИТКУ В МІНІМАЛЬНИХ ЗАРОБІТНИХ ПЛАТАХ СТАНОВИТЬ:

$7843737,11 / 8\ 000 = 980,47$ М.Р.З.П.,

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІНІ ПОКАЗНИКИ

НАЙМЕНУВАННЯ	ОДИН ИЦЯ ВИМІ РУ	ДО РЕКОН СТРУК ЦІЇ	ПІСЛЯ РЕКОН СТРУК ЦІЇ
ВИД БУДІВНИЦТВА	РЕКОНСТРУКЦІЯ		
КОД ОБ'ЄКТА		1122	1122
РІВЕНЬ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ БУДІВЛІ (КЛАС НАСЛІДКІВ)		СС2	СС2
ВСТАНОВЛЕНИЙ ТЕРМІН ЕКСПЛУАТАЦІЇ		50	100
СТУПІНЬ ВОГНЕСТІЙКОСТІ БУДІВЛІ		1	1
ПОВЕРХОВІСТЬ БУДІВЛІ	ПОВЕРХ	5	7/9
ПЛОЩА ДІЛЯНКИ	ГА	0,1369	0,1369
ПЛОЩА ЗАБУДОВИ	М ²	630	630
ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА БУДИНКУ	М ²	2132,07	3292,99
БУДІВЕЛЬНИЙ ОБ'ЄМ	М ³	12600	17640
ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР	ШТ	20	58
У ТОМУ ЧИСЛІ:			
-ОДНОКІМНАТНІ	ШТ	-	40
-ДВОКІМНАТНІ	ШТ	20	18
ВБУДОВАНІ НЕЖИТЛОВІ ПРИМІЩЕННЯ	М ²	395,1	395,1
ПАРКОМІСЦЕ	ШТ	0	0

ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ ДО РЕКОНСТРУКЦІЇ, М.КВ.

Прибудинкова територія, м.кв.														
Дворова територія								Вулична територія						
Усього	У тому числі							Усього	У тому числі					Усього
	Асфальтове покриття		інші вимощення	Майданчики обладнання		грунт	Зелені насадження		асфальт	Зелені насадження	грунт	інші вимощення		
	проїзд	тротуар		дитячі	спортивні									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
500	500	0	0	0	0	0	0	239	0	0	0	239	739	

ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ, М.КВ.

Прибудинкова територія, м.кв.														
Дворова територія								Вулична територія						
Усього	У тому числі							Усього	У тому числі					Усього
	Асфальтове покриття		інші вимощення	Майданчики обладнання		грунт	Зелені насадження		асфальт	Зелені насадження	грунт	інші вимощення		
	проїзд	тротуар		дитячі	спортивні									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
500	500	0	0	0	0	0	0	239	0	0	0	239	739	

ФАСАД ДО РЕКОНСТРУКЦІЇ



ФАСАД ПІСЛЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ



Даний будинок збудований ще у 19 ст, приблизно 1881 році, у 1949—52 проведено Реконструкцію будинку з надбудовою за проектом, що розроблявся в архітектурній майстерні «Київпроект»

Частина будинку (основний фасад) є Пам'ятка містобудування та Пам'ятка архітектури, охоронний номер 637-Кв

1. Реконструкція будинку під квартири і два магазини, для подальшого продажу;

$$NPV = \sum_{t=0}^t \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

2. Реконструкція будинку під подовову здачу в оренду квартир і довгострокову оренду нежитлових приміщень;

3. Реконструкція будинку під бізнес-центр для офісних приміщень з ресторанною зоною на першому поверсі.

Чиста приведена вартість (NPV): 288 301,69 дол. США (при ставці капіталізації 10%) на 5 років

Ризики: Зміни ринкових умов, конкуренція, регуляторні зміни. Продаж нерухомості після реконструкції є доцільним, оскільки NPV є позитивним, що свідчить про **доцільність**. Якщо продаж буде **ДОВШЕ 5 років** від початку реалізації всього проекту, то NPV вже стає від'ємним, що показує на **НЕВИГІДНІСТЬ ІНВЕСТИЦІЙ**.

Здача подовово в оренду **НА 15 РОКІВ** за 114 400 дол. США/місяць
Чиста приведена вартість (NPV): 2 132 088,13 дол. США (при ставці капіталізації 6,9%)

Ризики: Незаповненість, неплатежі, підвищення витрат, регуляторні зміни.

ЗДАЧА ПОДОВООВО Є ДОЦІЛЬНИМ, оскільки NPV є позитивним, що свідчить про вигідність інвестицій, є можливість регулювати відсоток заповнення сезонним пониженням або підвищенням вартості

Здача в оренду під офіси на 15 років за 56 400 дол. США/місяць
Чиста приведена вартість (NPV): -2 856 637,11 дол. США (при ставці капіталізації 4,7%)

Ризики: Незаповненість, неплатежі, підвищення витрат, регуляторні зміни.

Висновок: Здача офісів в оренду є **недоцільним**

Реєстрація речового права на земельну ділянку врегульована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV

Право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації, яку можна здійснити через ЦНАПи або нотаріусів. Для отримання земельної ділянки у власність чи користування необхідно звернутися до місцевої ради з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою.

До земельної ділянки багатоквартирного будинку належать:

- земля, на якій розміщено житловий будинок;
- земля, на якій знаходяться будівлі і споруди, що стосуються такого будинку;
- прибудинкова територія.

Розміри і конфігурація земельної ділянки, на якій розміщений багатоквартирний будинок, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

- ЄДИНА ДЕРЖАВНА ЕЛЕКТРОННА СИСТЕМА У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА (ЄДЕССБ)- підвищення прозорості, ефективності та боротьби з корупцією

- BIM (BUILDING INFORMATION MODELING) допомагає зменшити помилки, оптимізувати витрати та покращити координацію між учасниками проекту

- ВІРТУАЛЬНА ТА ДОПОВНЕНА РЕАЛЬНІСТЬ (VR/AR)-технології дозволяють створювати віртуальні тури по майбутніх об'єктах нерухомості

- Інтернет речей (IoT) дозволяє відстежувати стан будівельних матеріалів, контролювати умови на будівельному майданчику

- Автоматизація та робототехніка -дозволяє підвищити точність робіт, зменшити витрати та скоротити терміни будівництва

ВИСНОВКИ

1. Проведено аналіз нормативно-правових актів, які забезпечують прозорість, доступність та ефективність реєстраційних процедур, що сприяє захисту прав власників нерухомого майна та розвитку ринку нерухомості в Україні. Розглянуто законодавчі акти при реалізації девелоперських проектів в Україні: Земельний кодекс України, закони "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про Державний земельний кадастр" та інші.

2. Проведено аналіз науково-методичної літератури з питань девелопменту комерційних проєктів, практики містобудівної діяльності Київської міської державної адміністрації, щодо реалізації девелоперських проєктів, механізмів використання ініціативи мешканців ОСББ для оптимального використання існуючої забудови.

ВИСНОВКИ продовження

3. РОЗРОБЛЕНО ВАРІАНТИ МОЖЛИВОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ, ПРОРАХОВАНО НАЙДОЦІЛЬНІШИЙ РЕЗУЛЬТАТ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО ПРОЄКТУ НА ВУЛ. ВЕЛИКА ВАСИЛЬКІВСЬКА 12, У М.КИЄВІ.

НАЙБІЛЬШ ДОЦІЛЬНИМ ВАРІАНТОМ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО ПРОЄКТУ Є ЗДАЧА В ПОДОБОВУ ОРЕНДУ НЕРУХОМОСТІ НА ПРОТЯЗІ 15 РОКІВ ЗА 114 400 ДОЛ. США/МІСЯЦЬ. ЦЕЙ ВАРІАНТ МАЄ НАЙВИЩУ ЧИСТУ ПРИВЕДЕНУ ВАРТІСТЬ (NPV) ТА ЗАБЕЗПЕЧУЄ СТАБІЛЬНИЙ ДОХІД ПРОТЯГОМ ТРИВАЛОГО ПЕРІОДУ, А ТАКОЖ ДАЄ МОЖЛИВІСТЬ ОТРИМАТИ ДОДАТКОВИЙ ДОХІД ВІД ПРОДАЖУ БІЗНЕС-ПРОЄКТУ, ПРИ ЦЬОМУ ІСНУЄ ЙМОВІРНІСТЬ ЗАЛИШИТИ ЗА СОБОЮ КЕЙС, ЯК УПРАВИТЕЛЬ БІЗНЕСУ ЗА ВИНАГОРОДУ У 20% ФІНАНСОВИМ РЕЗУЛЬТАТОМ ВІД ДОХОДУ ЗА ЗВІТНИЙ ПЕРІОД.

4. Право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації, яку можна здійснити через ЦНАПи або нотаріусів. Для отримання земельної ділянки у власність чи користування необхідно звернутися до місцевої ради з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою.

5. Визначено, що застосування цифрових технологій при розробленні даного проєкту, змінюють підхід до девелопменту нерухомості, роблячи процеси більш ефективними та прозорими, автоматизуючи процеси отримання дозволів та реєстрації майнових прав. Впровадження цієї системи сприяє розвитку будівельної галузі та захисту прав власників нерухомості.

ВДЯЧНИЙ ЗА УВАГУ!