

БІЛЕЦЬКИЙ Є.

*Студент 3 курсу, спеціальності 193 Геодезія та землеустрій,
Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ*
Керівник **БЕРОВА П.**

*Асистент кафедри землеустрою та кадастру,
Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ*
orcid.org/0000-0002-2142-4377

УДК 332.2:711

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ: ПРОБЛЕМИ І ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ

Актуальність дослідження. Девелоперська діяльність пов'язана з організацією процесів перетворення нерухомості. Вона спрямована на комплексну реалізацію проєктів зі створення нових, реконструкцію/реновацію існуючих об'єктів нерухомості. Девелопмент має безумовний вплив на прилеглі території, масштаби такого впливу визначаються масштабністю проєктів. Вплив може розповсюджуватись як на суміжні земельні ділянки, так і на територію мікрорайону, району та на територію населеного пункту в цілому. Успішна реалізація девелоперського проєкту передбачає зокрема наявність одного з важливих і цінних ресурсів – вільної чи забудованої земельної ділянки. В представленому дослідженні проаналізовано сучасні тенденції формування земельних ділянок багатоквартирної забудови. Формування цих земельних ділянок, як і будь яких інших, має певні особливості. Законодавчою базою формування таких земельних ділянок в Україні є: Земельний кодекс України, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон України «Про землеустрій».

Мета дослідження. Це дослідження спрямоване на визначення проблем формування земельних ділянок багатоквартирної забудови та можливі шляхи їх вирішення.

Результати. В Україні з часу запровадження приватної власності на землю спостерігається інтенсивна забудова вільних територій, відбувається ущільнення забудови переважно в центральній і серединній частинах міст. Території міських населених пунктів характеризуються високою інвестиційною привабливістю. Найважливішим елементом міста є сельбищна територія, яка включає зону житлової та громадської забудови. Землі житлової та громадської забудови мають неоднорідний склад, характеризуються своїми особливостями. Значення цих земель важко переоцінити, так, землі житлової забудови слугують місцем проживання людей, землі громадської забудови – місцем здійснення виробничої та іншої діяльності, використовуються для комунально-побутових, соціально-культурних і інших цілей.

Землі житлової забудови становлять 18,7% забудованих земель України [1, с. 112]. Містобудівні умови, в яких розташовані мікрорайони та житлові квартали відрізняються різноманітністю. Цінна квартальна забудова історичної частини міст, різна площа мікрорайонів, різні часові періоди забудови, різна поверховість, площа забудови та інші фактори характеризують містобудівні умови забудови земельної ділянки. Ціни на новобудови в районах з розвинутою інфраструктурою стабільно високі. Серед інвесторів стабільним попитом користуються земельні ділянки під багатоквартирну забудову. Можливість створення житлових комплексів необхідно передбачати з врахуванням різних містобудівних умов, що склалися і обґрунтованим визначенням площі відповідної земельної ділянки.

Часто ідея інвестиційного проєкту розробляється під конкретну земельну ділянку, такими є українські реалії. Дозвіл на забудову конкретної земельної ділянки надається лише власникові або законному користувачеві. Відповідно до ст. ч. 4. ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [2] нове будівництво передбачає наявність оформленого права на земельну ділянку, що є обов'язковою умовою для початку будівельних робіт як при новому

будівництві, так і реконструкції, реставрації або капітальному ремонті об'єктів будівництва зі зміною зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані.

Набуттю земельної ділянки у власність або користування передуює процес її формування. Положенням ч. 2 ст. 79-1 Земельного кодексу України [3] передбачено, що формування земельних ділянок здійснюється в порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності:

- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;
- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території.

Проаналізуємо деякі з перелічених способів формування земельних ділянок і на основі аналізу спробуємо визначити особливості формування земельних ділянок багатоквартирної забудови. Спробуємо виявити пов'язані з застосуванням цих способів проблеми і окреслити шляхи їх вирішення.

Відповідно до ч.1 ст. 42. ЗКУ [3] на земельних ділянках багатоквартирних будинків розташовані житлові будинки, належні до них будівлі, споруди, а також прибудинкові території. До цих земельних ділянок висувуються спеціальні вимоги щодо їх призначення та використання. Земельні ділянки багатоквартирних будинків характеризуються певними видами цільового призначення і об'єктами, що на них розташовані. При цьому на нормативно-правовому рівні конкретних норм щодо площ таких земельних ділянок, як наприклад, це зроблено для ділянок з цільовим призначенням 02.01 для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) чинним законодавством не визначено. Це обумовлено тим, що площа та конфігурація вже існуючих багатоквартирних будинків різна і розрахунок відповідних площ має відбуватися з урахуванням особливостей планування та забудови території що склалися. Те саме стосується і розрахунку площ резервних - незабудованих територій в межах житлових мікрорайонів, на яких відповідним детальним планом території передбачено розміщення об'єктів нового будівництва, або інших видів використання території [4].

Як зазначається в ч. 4 ст. 42 ЗКУ [3] визначення розмірів та конфігурації земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі і споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землепорядної документації. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування. В той же час розподіл територій мікрорайонів має виконуватись згідно ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [2] у складі детальних планів територій, які є одночасно містобудівною і землепорядною документацією. Отже, документацією із землеустрою, яка стала підставою для формування земельної ділянки може виступати Технічна документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

За даними Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу КМДА в місті Києві в рамках Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки [5], у складі заходів з її реалізації станом на 03.03.2023 року проведено: – обстежувальних робіт (збір та аналіз вихідних даних для проведення інвентаризації земель) на площі 3530,8 га, що становить 89% загальної площі виконання робіт, передбачуваної на 2022 рік; – топографо-геодезичних робіт на площі 1288,8 га (32,5%); – проектно-вишукувальних робіт, складання і

оформлення технічної документації (обробка даних, отриманих в результаті виконання топографогеодезичних робіт) на площі 888, 3 га (22,4%). Для завершення повної інвентаризації земель міста Києва в рамках Програми заявлено забезпечення проведення робіт на площі 30592 га. Одним з індикаторів реалізації Програми є частка площ земель міста, охоплених інвентаризацією та внесених до міського земельного кадастру, показник якого на період 2022 - 2025 рр. має сягнути 100%. Однак, деякі земельні ділянки багатоквартирної забудови, що зареєстровані в Державному земельному кадастрі і формувались шляхом інвентаризації земель, досить умовно відповідають визначенню земельної ділянки за Земельним кодексом України. Так, на сьогоднішній день серед сформованих земельних ділянок є такі на яких розташовано декілька багатоквартирних будинків. Межі таких земельних ділянок, як правило, не виносились в натуру і не закріплювались на місцевості. Ці земельні ділянки, на думку авторів, підлягають подальшому «переформатуванню» - розподілу на окремі ділянки для кожного багатоквартирного будинку, нагадаємо, що такий розподіл має виконуватись у складі детальних планів територій згідно будівельних норм та на підставі діючого Державного стандарту ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови. Затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.02.2014 № 56. В подальшому такий розподіл дозволить вирішити багато задач як для органів місцевого самоврядування, девелоперів, інвесторів так і для населення, а саме: обґрунтувати розмір земельної ділянки кожного багатоквартирного будинку в тому числі його прибудинкової території з урахуванням містобудівних норм, обґрунтувати розмір плати за землю, визначити резервну територію мікрорайону для розміщення об'єктів нового будівництва, запобігти хаотичній забудові на території мікрорайонів (кварталів), сформувати комфортне життєве середовище тощо.

Висновки. Для формування земельних ділянок багатоквартирних будинків необхідно враховувати різні містобудівні умови, що склалися. Розмір площі відповідної земельної ділянки має бути обґрунтований містобудівними розрахунками, які мають виконуватись у складі детальних планів територій мікрорайонів на підставі виконаного розподілу. Визначення площ резервних територій в межах житлових мікрорайонів, на яких відповідним детальним планом території передбачено розміщення об'єктів нового будівництва або інших видів використання території має виконуватись у складі таких планів. Підсумовуючи можна сказати, що інвентаризація земель може бути основою для розробки містобудівної документації і подальших робіт з землеустрою по формуванню земельних ділянок багатоквартирної забудови, а не розглядатись як кінцевий результат землевпорядного проектування.

Література:

1. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. Навчальний посібник – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 с.
2. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України № 3038-VI, 17.02.2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
3. Земельний Кодекс № 2767-III, 25.10.2001. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
4. Бєрова П.І. Сучасні тенденції інвентаризації житлових територій на прикладі міста Києва. Містобудування та територіальне планування К.: КНУБА №79, 2022, с. 37-44 DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.79.37-44> <http://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/02/2022/202279.pdf>
5. Про затвердження Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки. Рішення від 07 жовтня 2021 року № 2727/2768. КМР ІІ сесія ХІ скликання. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kmr.gov.ua/sites/default/files/2727-2768.pdf>