

Міністерство освіти і науки України
Львівський національний університет природокористування
Факультет землевпорядкування та туризму
Кафедра геодезії і геоінформатики

Кваліфікаційна (дипломна) робота
освітнього ступеня «Магістр»
на тему: **«МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОГО
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ»**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Виконав: студент групи ЗВ-61

Турук В. В.

Науковий керівник: к.е.н., доцент

Рижок З. Р.

Рецензент _____

УДК 711

Методичні засади відведення земельної ділянки для будівництва житлового багатоквартирного будинку. Турук В. В. Кваліфікаційна робота. Кафедра геодезії і геоінформатики. Львів, Львівський національний університет природокористування, 2024 р.

59 с. текстової частини, 2 таблиці, 10 рисунків, 29 джерел бібліографічного списку.

У дипломній роботі розкрито теоретичні засади встановлення меж земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку, проведено аналіз використання земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку та представлено результат її відведення.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ	9
1.1. Правові засади здійснення права власності у багатоквартирному будинку	9
1.2. Порядок користування земельною ділянкою, на якій розташований багатоквартирний житловий будинок	17
1.3. Методичні засади встановлення меж земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку	20
2. АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ	24
2.1. Аналіз кадастрових даних для виконання технічної документації з інвентаризації земель для відведення земельної ділянки	24
2.2. Умови використання земельної ділянки	28
2.3. Умови укладання договору оренди для будівництва багатоквартирного житлового будинку	30
3. РЕЗУЛЬТАТ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ	33
3.1. Методика розробки проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки для багатоповерхового житлового будинку	33
3.2. Розробка містобудівних документів для будівництва багатоквартирного житлового будинку	39
3.3. Встановлення меж земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку	41
4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ	45
5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	49
ВИСНОВКИ	53
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	57

ВСТУП

Формування земельних ділянок є не обхідною умовою ефективної реалізації національної земельної політики. Вирішення цих проблем дало б змогу суттєво підвищити ефективність управління земельними ресурсами в населених пунктах. Однією з найактуальніших проблем у галузі управління майном та земельного кадастру є формування об'єктів нерухомості. Формування об'єктів нерухомості є основою ведення системи земельного кадастру, що дозволяє вести облік об'єктів нерухомості із зазначенням їхніх кількісних і якісних показників за умови реєстрації відповідних прав.

Методичні засади формування земельних ділянок полягає у визначенні їх площі та меж і внесенні відомостей про них до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок відбувається в такому порядку, коли:

- земельні ділянки утворюються в порядку їх виділення зі складу державних та комунальних земель;
- поділу, або об'єднання раніше утворених земельних ділянок;
- розмежування земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній формі власності, за проектами землеустрою для благоустрою поселень, для територіального благоустрою в містобудівних цілях та для приватної власності на землю державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Сформовані земельні ділянки вносять до Державного земельного кадастру. Після цього земельні ділянки вважаються сформованими з моменту присвоєння їм кадастрового номера.

У складі земель житлової та громадської забудови окреме місце займають земельні ділянки під багатопверхове будівництво. На разі в існуючому реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень реєструють земельні ділянки під житлові комплекси після того, як вони відповідають визначенню земельної ділянки, як об'єкта права. Інформація про такі земельні

ділянки здебільшого формується за результатами інвентаризації земель, що перебувають у державній, або комунальній власності, та заноситься до бази даних Державного земельного кадастру. Межі таких земельних ділянок, зокрема тих, що прилягають до індивідуальних житлових будинків, не позначаються на картах та не закріплюють на місцевості.

Останні зміни в житлово-комунальному господарстві підвищили актуальність квартального зонування для визначення прибудинкової території багатоквартирних житлових будинків. Для визначення розмірів і передбачуваної конфігурації земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, що мають прибудинкову територію, існує потреба в подальшій підготовці відповідної землевпорядної документації, встановлення меж земельних ділянок для наявних багатоквартирних житлових будинків і багатоквартирних житлових будинків, що будуються, на які є документи про право власності та підготовлено проєкт квартального зонування.

Під час приватизації багатоквартирного будинку громадянами відповідну земельну ділянку у власність або на праві користування (у тому числі оренди) можуть набувати лише за умови об'єднання співвласників квартир (ОСББ). У той же час, співвласники можуть застосовувати відповідні правила незалежно від того, створили вони відповідне об'єднання (ОСББ) чи ні.

Утворення земельної ділянки означає визначення земельної ділянки, як об'єкта цивільних прав. При цьому, земельні ділянки можуть бути об'єктами цивільних прав тільки з моменту їх утворення, за винятком випадків суборенди та сервітутів на частини земельних ділянок, і тільки за умови державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

Зміст права власності на землю має на увазі володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою, а право користування земельною ділянкою лише володіння і користування. Так, відповідно ОСББ, позбавлені права розпорядження земельними ділянками, зокрема прибудинковими

територіями, щоб унеможливити надання земельних ділянок третім особам для встановлення тимчасових споруд, або стоянки автотранспорту.

Житлове землекористування здійснюється відповідно до планів земельно-господарського устрою, які відповідають генеральному плану населеного пункту, іншим містобудівним документам, будівельним нормам і правилам, державним стандартам і нормативам. Розподіл територій мікро районів відповідно до будівельних норм і правил, національних стандартів і нормативів здійснюється у складі цих містобудівних документів у вигляді детальних планів територій.

Нині проблема детального територіального планування полягає в не повноті чинної нормативно-правової бази містобудування. Зокрема, слід зазначити, що багато нормативних показників ДБН було сформовано за радянських часів, і сьогодні вони не враховують нові технології будівництва та матеріальні можливості, наприклад, для висотних будівель (понад 12 поверхів), коли відсутній нормативний показник прибудинкової території на 1-го мешканця, що обслуговує прибудовані приміщення.

Важливо, що земельні ділянки під житлові комплекси формуються з урахуванням прилеглої території, площа якої має бути обґрунтована містобудівними розрахунками у складі розподілу території житлового району для подальшої підготовки відповідної землевпорядної документації та внесення відомостей про сформовані об'єкти до Державного земельного кадастру.

1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

1.1. Правові засади здійснення права власності у багатоквартирному будинку

Законодавство України "Про особливості здійснення права власності багатоквартирному будинку" визначає права на комунальні житлові приміщення, їхні будівлі, споруди та земельну ділянку, на якій розташовано прибудинкову земельну ділянку, як комунальну власність, що є спільним майном власників квартир, не житлових приміщень у цьому будинку [23].

Водночас Цивільний кодекс України встановлює, що "всі власники комунальних квартир і не житлових приміщень є співвласниками з правом спільної власності на спільне майно комунального будинку. До спільного майна в комунальних житлових будинках належать загальні частини, у тому числі допоміжні, не сучі конструкції будівель, не сучі конструкції, механічне, електричне та сантехнічне устаткування усередині та зовні будівлі, інші будівлі та споруди, що призначені для задоволення потреб усіх співвласників комунального житлового приміщення, що є розташованими на прилеглий земельній ділянці, а також права на ділянку землі, на якій розташоване комунальне житлове приміщення [29].

Закон також вносить зміни до Земельного кодексу України, де встановлено, що земельні ділянки, на яких розташовані квартири, будівлі, споруди, прилеглі до них землі, які належать на праві спільної власності власникам квартир, а також не житлові приміщення в будівлях можуть бути передані в безоплатне користування, або постійне користування спільним власникам квартир [4].

Правові підстави для передачі таких земельних ділянок у власність ОСББ є відсутніми. Водночас, враховуючи положення чинного законодавства,

що встановлює загальні засади набуття прав на землю, включаючи реєстрацію земельних ділянок на державному рівні та подальшу реєстрацію права власності, реалізація співвласниками багато квартирного будинку права на набуття у користування, або у власність земельної ділянки, на якій розташований відповідний будинок, а також будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній власності, може бути наданою лише щодо багато квартирних будинків з не великою кількістю співвласників.

Крім того, згідно з чинним законодавством, набуття, оформлення та реєстрація прав власності на земельні ділянки потребує згоди та заяви 100 % спів власників комунального житла, що фактично нівелює концепцію прийняття рішень спів власниками та ускладнює їх прийняття за наявності великої кількості спів власників.

Крім того, висока плинність власників квартир та не житлових будівель у комунальній власності може призвести до ситуації, коли попередній власник залишається спів власником земельної ділянки після зміни власника, а відповідні процедури реєстрації прав нового власника є фінансово та часово затратними.

Так, аналіз законодавства дає підстави стверджувати, що питання передачі земельних ділянок між спів власниками багато квартирних будинків можливо вирішити лише у разі внесення законодавчих змін до Земельного [4] та Цивільного кодексів України [29], законів України “Про Державний земельний кадастр” [17], “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [18], “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” [23].

Згідно із Законом України “Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг” [16], КМУ було доручено у 6-ти місячний строк з дня набрання чинності цим Законом розробити та внести на розгляд ВРУ проєкт закону України про внесення комплексних законодавчих змін до Законів України “Про особливості здійснення права власності у багато квартирному будинку”

[23] щодо врегулювання питання реалізації спів власниками багато квартирних будинків права на отримання у користування, чи власність земельних ділянок, на яких розташовані такі будинки, а також належні до них будівлі, споруди, або прибудинкові території.

Тому не обхідно забезпечити подання КМУ законопроекту про внесення комплексних змін до законодавства щодо врегулювання питання набуття спів власниками комунального житла права користування, або права власності на земельні ділянки, будівлі, споруди та прибудинкові території, на яких розташовані такі будинки.

Земельний кодекс України (ЗКУ) [4] передбачає, що земельні ділянки, на яких розташовані жилі будинки, будівлі, споруди державної, або комунальної власності, а також прилеглі до них земельні ділянки можуть перебувати у постійному користуванні підприємств, установ та організацій, які здійснюють управління такими будинками. Порядок набуття фізичними та юридичними особами права власності, або користування земельними ділянками визначений Земельним кодексом України.

Відповідно до «Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» [14] Держгеокадастр є центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та земельних відносин. Відповідно до Положення, Держгеокадастр несе відповідальність за додержанням вимог Земельного кодексу в процесі дотримання земельного законодавства, використання, охорони земель усіх категорій, форм власності, зокрема при укладенні цивільно-правових договорів, передачі у власність, наданні у користування, у тому числі в оренду, вилученні та викупі земельних ділянок, додержання вимог ЗКУ органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними особами. Вони здійснюють організацію та здійснення державного нагляду, контролю за дотриманням органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами згідно із вимогами ЗКУ [4].

Згідно з визначенням, наведеним у Законі України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" [23], прибудинкова територія – це земельна ділянка, на якій розташовані багато квартирний будинок, його будівлі і споруди, що перебувають в управлінні, користуванні власників, або спів власників згідно з відповідною містобудівною, землевпорядною документацією, а також територія навколо багато квартирного будинку, не обхідна для задоволення житлових, соціальних та побутових потреб наймачів та орендарів.

На нормативному рівні відсутніми є конкретні нормативи земельних ділянок для житлових комплексів, оскільки площа та форма існуючої забудови варіюється, а будівництво нових будівель залежить від обсягів, типу будівництва та наявності вільних земельних ділянок у конкретному населеному пункті.

Площа та форма земельних ділянок, на яких розташовані житлові комплекси, належні до них будівлі та споруди, а також прибудинкові території, визначають на підставі відповідної документації із землеустрою.

Визначення мікро районів наведено в національному стандарті ДСТУ-Н "Настанова щодо розподілу підрайонів (мікрорайонів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирних житлових комплексів" [11]. Цей стандарт встановлює вимоги до складу, змісту планів розподілу територій мікро районів та кварталів для визначення прибудинкових територій житлових комплексів.

Відповідно до методичних рекомендацій щодо визначення прибудинкових територій для багато квартирних будинків, мінімально допустима площа прибудинкових територій не може бути меншою, ніж зона обслуговування відповідного багато квартирного будинку [10].

Зона обслуговування багатоквартирного будинку – це допустима територія, яка гарантує технічну безпеку обслуговування, регулярний ремонт конструктивних елементів будинку, інженерних мереж, безоплатне користування комунальними, іншими послугами з утримання будинку,

ремонту інженерної мережі, створення умов для вирішення аварійних ситуацій.

Відповідно до ЗКУ, використання земель для житлової, громадської забудови здійснюють відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, планів земельно-господарського устрою згідно з ДБН.

Відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", рішення з питань планування, забудови територій приймаються сільськими, селищними, міськими радами та їх виконавчими органами, районними та обласними радами, міськими державними адміністраціями в межах їх законної компетенції, з урахуванням вимог містобудівної документації. Варто зазначити, що до містобудівної документації на місцевому рівні належать генеральні плани, плани зонування та детальні плани населених пунктів [24].

Відповідно до "Порядку розроблення містобудівної документації" [24] рішення про затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування, детальних планів територій, внесення змін до цієї містобудівної документації приймаються відповідною сільською, селищною, або міською радою.

Правові та організаційні засади створення, діяльності, реорганізації, ліквідації об'єднань власників та не резидентів комунального житла, захисту їх прав, виконання обов'язків з утримання комунального житла визначаються Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" [22].

Закон "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" визначає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як юридичну особу, створену власниками не житлових приміщень у квартирах, або житлових будинках з метою сприяння використанню їхнього майна, управління, утримання і використання такого комунального майна [22].

Прийняття Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" [23] запровадило фундаментальні зміни, включаючи поняття "членства" в об'єднаннях та "утримання будинку на балансі багатоквартирного будинку". Цей закон встановлює принцип автономії, згідно з яким "кожне підприємство розглядається, як юридична особа, відокремлена від своїх власників, і тому особисте майно, зобов'язання власників не повинні відображатися у фінансовій звітності підприємства".

Таким чином, орган місцевого самоврядування, підприємство, установа чи організація, визначені балансо утримувачем ОСББ, не є єдиним власником будинку, в тому числі на правах оренди, чи інших майнових правах, а тому не мають правових підстав відображати на своєму балансі майно, яке їм не належить.

Створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена відповідно до законодавства у сфері ОСББ власниками квартир, або не житлових будинків для сприяння використанню їхнього власного майна, управління, утримання, або використання спільного майна, де управитель будинку може обліковувати будинок (спільне майно ОСББ) як майно, передане в управління на поза балансовому рахунку, як майно, передане в управління.

Згідно з Цивільним кодексом України, особистим житлом є будинок, квартира, або інше приміщення, призначене та придатне для постійного проживання [29].

Житло забезпечує умови життєдіяльності громадян і є місцем для виконання домашніх обов'язків, споживання матеріальних, духовних благ, відпочинку тощо, а також одним з основних чинників, що визначають здоров'я, стабільність та благополуччя сім'ї [9].

З технічного погляду житло можна охарактеризувати як "будівельну систему, що складається з низки захисних, багато функціональних споруд, які утворюють об'єм, що оточений землею, ґрунтом, а також під землею, призначений для проживання і забезпечення життєдіяльності людини". Житло

можна розглядати і, як результат виробництва, тобто, як "штучно створене середовище проживання людини, місце для відпочинку, трудових й побутових процесів".

Якщо враховувати містобудівне значення житла, то житло є основним і найважливішим елементом міського господарства. Взагалі кажучи, існують дві принципово різні концепції одного й того самого терміну "житло".

У першому випадку йдеться про житло, як про нерухомість, тобто безпосередньо про будинки, квартири та ділянки. У другому випадку житло розглядають, як систему надання житлових послуг, тобто, як місце для відпочинку, зростання сім'ї та поповнення трудових ресурсів. Друга концепція стосується процесу використання самого житла.

Поняття "житло" в законодавстві та літературі пов'язане з поняттям "житлові будинки". Житлові будинки є складовими частинами складніших структур, а саме багатоквартирних будинків, житлового фонду та житлового середовища.

Житловий комплекс – це група об'єктів нерухомості, що складається із земельної ділянки в певних межах, розташованих на ній житлових будинків, а також будівель, інженерних систем, що утворюють єдиний комплекс [26].

Житловий комплекс – це комплекс нерухомого майна, що складається із ділянок, розташованих на ній житлових будинків, або садиб, а також іншого майна, яке перебуває у спільній частковій власності домо власників, що використовують для утримання житла, як нерухомості та забезпечення відповідного рівня обслуговування осіб, які користуються житлом [27].

Житловий комплекс визначають, як складну річ, що складається з:

1. земельної ділянки;
2. житлового багатоквартирного будинку з приміщеннями, що в ньому розташовані;
3. обладнання та комунікацій.

У свою чергу багатоквартирний житловий будинок складається з таких приміщень, як квартири, не житлові приміщення та допоміжні приміщення, кожний з яких має особливий правовий режим [2].

Правові аспекти відносин спільної сумісної власності, які є предметом управління, варто розглянути окремо. Якщо житлові та нежитлові приміщення багатоквартирного будинку належать кільком власникам, які є співвласниками спільного об'єкта, то цей об'єкт перебуває у спільній частковій власності всіх власників житлових та не житлових приміщень у будинку.

Згідно з Цивільним кодексом України, у разі набуття права власності на багатоквартирний будинок власники 2-ох і більше квартир можуть на засадах спільної власності використовувати місця загального користування, несучі конструкції будинку, механічні, електричні, сантехнічні, інші споруди, розташовані за межами, або усередині багатоквартирного будинку, що використовують для більш як 1-єї квартири, а також спорудами та будівлями для задоволення потреб власників квартир. Таким чином, вбачається, що права на допоміжні приміщення, призначені для обслуговування житлових, не житлових приміщень квартир, є наступними по відношенню до прав на житлові приміщення.

Таким чином, аналізуючи законодавство, можна провести такі відмінності між об'єктами управління житловим фондом, як:

- 1) одно-, двоквартирний житловий будинок садибного типу;
- 2) багатоквартирний будинок;
- 3) житловий комплекс;
- 4) спільне майно спів власників багатоквартирного будинку.

Предметом подальших досліджень у кваліфікаційній роботі буде відведення земельної ділянки під багатоквартирний житловий будинок.

1.2. Порядок користування земельною ділянкою, на якій розташований багатоквартирний житловий будинок

Порядок користування земельною ділянкою, на якій розташований будинок, будівлі, споруди, прибудинкова територія, визначається спів власниками.

У разі знесення комунального будинку за спів власниками комунального будинку зберігається право власності на земельну ділянку, на якій розташований будинок, а також належні до нього будівлі, споруди, а також прибудинкова територія.

Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" [23] визначає, що земельна ділянка багатоквартирного будинку передається безпосередньо у власність спів власникам. Однак є два "але":

1. по-перше, що робити, якщо станом на 1 липня 2015 року право власності на земельну ділянку, або право користування нею вже було передано певному суб'єкту, наприклад, забудовнику або ОСББ;

2. по-друге, порядок передачі "нових", тобто не переданих іншій особі земельних ділянок у власність спів власникам має бути визначений КМУ, але його поки, що не існує оскільки питання, що задається, потребує законодавчого регулювання.

Слід зазначити, що всі вище зазначені положення стосуються прав на земельні ділянки, які належать безпосередньо спів власникам ОСББ, а не ЖБК, чи будь-якому іншому органу. Тому, передача земельної ділянки об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку, або управителю не відповідає вимогам законодавства. Більше того, передача земельної ділянки особі, яка не є спів власником ОСББ, прямо порушує вимоги Цивільного кодексу України [29], Земельного кодексу України [4] та Закону України "Про особливості здійснення права власності в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку" [23].

Офіційно земельні ділянки "декларуються", як власність спів власників квартир, не існує практичного правового механізму, який би забезпечив реєстрацію цих ділянок державою від імені співвласників.

У законодавстві передбачено, що з 1 липня 2015 року земельні ділянки в ОСББ можуть перебувати у власності, або користуванні лише спів власників будинку, а не об'єднання спів власників, управителя, чи будь-якої іншої особи. При цьому, навіть якщо ОСББ буде ліквідовано, на практиці власники зможуть відбудувати будинок, або продати ділянку та купити будинок в іншому місці. Таким чином, власники гарантовано збережуть право власності, або право постійного користування.

У той же час передача земельної ділянки багатоквартирного будинку юридичній особі, яка не є співвласником будинку, є не законною і будь-який спів власник будинку може заперечити проти цього. Водночас, механізм передачі земельних ділянок безпосередньо спів власникам багатоквартирного будинку, їх державної реєстрації досі не створено. Створення такого механізму потребує внесення змін до законодавства, що водночас не може бути реалізоване лише на рівні підзаконних актів.

Склад спів власників квартири може бути різним. При зміні права власності на іншу квартиру, чи не житлову будівлю змінюється склад спів власників квартири, відповідно змінюється склад спів власників присадибної ділянки. Тому для "відчуження" умовних часток у праві власності на земельну ділянку квартири не доцільно одночасно вчиняти дії, в тому числі реєстраційні щодо кожного відчуження квартири.

Слід також враховувати, що інформація про спів власників квартир, або власників квартир та не житлових приміщень міститься в реєстрі прав власності. Однак, з різних причин, цей реєстр містить не повну інформацію про деякі квартири.

Відповідно до Законів України "Про Державний земельний кадастр" [17] та "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [18] необхідно передбачити особливий порядок внесення інформації про

власника, або користувача земельної ділянки багатоквартирного будинку, а саме:

1. забезпечити присвоєння кожній без винятку квартирі унікального реєстраційного номера в реєстрі прав власності, що дозволить ідентифікувати їх, за умови недостатності наявності лише поштового індексу;
2. кожній квартирі, не житловому будинку, або іншому окремому об'єкту нерухомого майна у складі квартири присвоювати індивідуальний реєстраційний номер;
3. передбачити видачу інформаційної довідки з реєстру прав власності на нерухоме майно про склад спів власників на підставі реєстраційного номера;
4. у державному земельному кадастрі відображати інформацію про власників земельних ділянок квартир у вигляді неперсоніфікованого реєстру спів власників квартир за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна, а не у вигляді поіменної інформації з Державного реєстру речових прав;
5. інформація про власників квартир повинна міститися за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна, а не у вигляді поіменної інформації з Державного реєстру речових прав.

Такий підхід усуває необхідність додаткових адміністративних заходів для зміни інформації про власників земельних ділянок при зміні права власності на окремі ділянки в багатоквартирному будинку. Також він забезпечить отримання інформації про спів власників багатоквартирного будинку та спів власників земельної ділянки із земельного кадастру, не заперечуючи при цьому існування інших спів власників, які з різних причин могли не мати можливості отримати інформацію з того ж кадастру на момент потреби отримання такої інформації.

1.3. Методичні засади встановлення меж земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку

При вивченні методичних засад щодо встановлення меж земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку варто розрізняти дві практичні ситуації, коли:

1. земельна ділянка вже сформована;
2. земельна ділянка ще не сформована.

Якщо земельна ділянка "для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку" вже сформована і в її межах не має інших квартир, то така земельна ділянка має бути передана у спільну власність спів власникам квартир у сформованих межах. Переробляти документацію із землеустрою не потрібно.

Якщо такі земельні ділянки перебувають у власності держави, або територіальної громади, достатньо буде, щоб передати її згідно із строком, вказаним в чинному законодавстві.

Однак, якщо земельна ділянка буде передана у приватну власність до набрання чинності законодавчими змінами, то було б не правильним підходом "просто" зобов'язати приватного землевласника передати землю. У цьому випадку необхідно прийняти законодавство, яке б стимулювало землевласників до передачі своїх ділянок. Також необхідним є прямо заборонити передачу ділянок в ОСББ будь-кому, крім спів власників, або зміну цільового призначення земельної ділянки.

Якщо земельна ділянка передається на користь спів власників багатоквартирного будинку, то власник землі звільняється від сплати податків і зборів за користування нею.

Для власників, які набувають право власності на земельну ділянку багатоквартирного будинку в майбутньому, для будівництва нового багатоквартирного будинку, слід передбачити положення, яке забезпечить автоматичний перехід права на земельну ділянку до співвласників

багатоквартирного будинку, як тільки багатоквартирний будинок буде прийнятий в експлуатацію.

У другому випадку, якщо земельна ділянка не була сформованою, то необхідно забезпечити формування її меж. При цьому слід передбачити 2-а альтернативні підходи:

1. покласти обов'язок на органи державної влади, органи місцевого самоврядування забезпечити формування земельних ділянок під багатоквартирними будинками, розташованими на землях державної, комунальної власності, у встановлений законом строк;

2. членам ОСББ самостійно розробляти відповідну документацію із землеустрою для створення земельних ділянок за власним бажанням та рішенням. Для цього необхідно наступне.

- визначити на законодавчому рівні мінімальні межі земельної ділянки з урахуванням наявності та відстані на ній до інших будівель і споруд;
- звільнити співвласників багатоквартирного будинку від необхідності отримання дозволу органів державної влади, або місцевого самоврядування на розробку проектів землеустрою, оскільки необхідність передачі земельної ділянки у власність спів власникам вже є передбаченою законом;
- у разі відмови у погодженні проектів землеустрою органами державної влади, або органами місцевого самоврядування мають бути надані вичерпні підстави для того, щоб співвласники могли оскаржити таку відмову та визнати в судовому порядку своє право власності на земельні ділянки в межах, передбачених проектом землеустрою.

Враховуючи те, що чинне законодавство зазначає, що права на земельну ділянку багатоквартирного будинку переходять у власність спів власників "у встановленому порядку", не є виключено, що в деяких випадках права на земельну ділянку автоматично переходять до спів власників без необхідності отримання їхньої згоди, але саме рішення про перехід прав на земельну ділянку до спів власників може бути оскаржене.

З огляду на це, оформлення прав спів власників квартири на земельну ділянку має відбуватися наступним чином:

1. за заявою органу державної влади, або органу місцевого самоврядування – при передачі земельної ділянки державної, або комунальної власності;

2. за клопотанням власника земельної ділянки (фізичної, або юридичної особи) – у разі передачі земельної ділянки, що перебуває у приватній власності;

3. якщо проект землеустрою створено за ініціативою спів власника – за зверненням уповноваженого представника спів власника.

З метою врахування інтересів інших організацій слід передбачити, що передача земельної ділянки багатоквартирного будинку у власність спів власника багатоквартирного будинку не повинна включати передачу права власності на зовнішні інженерні мережі та інші споруди, що знаходяться на прибудинковій земельній ділянці. Необхідно надати вичерпний перелік таких мереж та споруд так, щоб до нього були включені лише системи, пов'язані з життєзабезпеченням. Водночас, власникам таких мереж та споруд мають бути надані безкоштовні сервітути на земельні ділянки [3].

Водночас зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється лише за ініціативою власників земельних ділянок. Варто зазначити, якщо відбувається зміна цільового призначення земельних ділянок, що не належать до державної чи комунальної власності, то відповідне рішення приймається сільською, селищною, міською радою.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, окрім земельних ділянок державної, або комунальної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу органу виконавчої влади, або органу місцевого самоврядування на його розроблення.

Відповідно орган виконавчої влади, або орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання проекту землеустрою щодо

відведення такої земельної ділянки приймає рішення про затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та зміну її цільового призначення.

Відмова органу виконавчої влади, чи органу місцевого самоврядування у зміні цільового призначення земельної ділянки, або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскарженими у суді.

2. АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

2.1. Аналіз кадастрових даних для виконання технічної документації з інвентаризації земель для відведення земельної ділянки

Орендодавцем виступає Золочівська міська територіальна громада Львівської області на підставі Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” [21] з одного боку та орендар з другого, які уклали відповідний договір про те, що орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, з кадастровим номером 4621810100:05:018:0016 за адресою: Львівська область, Золочівський район, м. Золочів, в межах населеного пункту. Місце розташування земельної ділянки відображено на рис. 2.1.

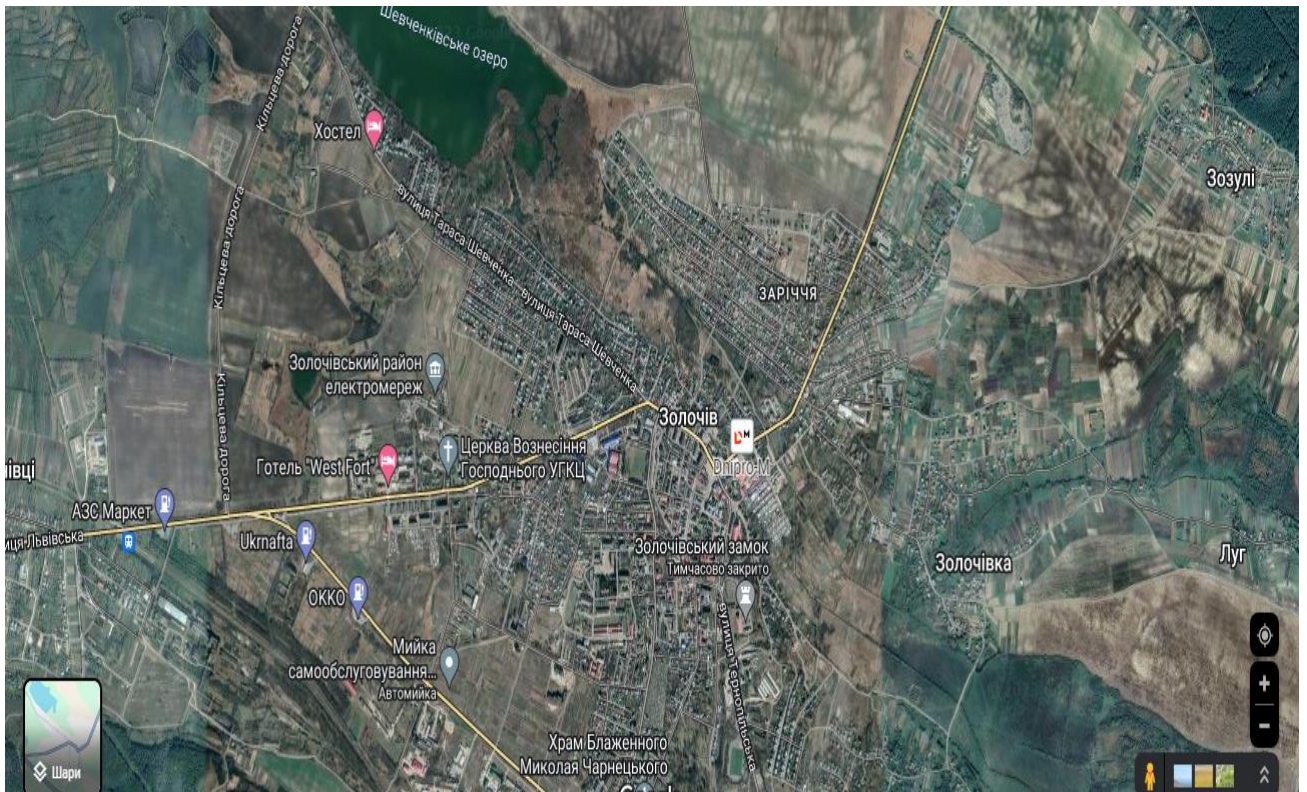


Рисунок 2.1. – Місце розташування земельної ділянки на карті Google maps.

Об'єктом дослідження виступає земельна ділянка з кадастровим номером 4621810100:05:018:0016, загальною площею 0,1100га, зокрема інших угідь –0,1100 га, що передається в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку. На земельній ділянці не є розміщеними об'єкти нерухомого майна, а також інші об'єкти інфраструктури. На рис. 2.2 показано викопіювання з кадастрової карти для об'єкта дослідження.



Рисунок 2.2. викопіювання з кадастрової карти для об'єкта дослідження (земельної ділянки для будівництва багатоповерхового житлового будинку) з кадастровим номером 4621810100:05:018:0000.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить 117843грн. 41коп (табл. 2.1). Земельна ділянка, яка передається в оренду не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню, а також інших особливостей, які можуть вплинути на орендні відносини.

Таблиця 2.1. – Витяг з технічної документації про нормативу грошову оцінку для досліджуваної земельної ділянки

Земельна ділянка	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку
Місце знаходження	46218110100:05:018:0016
Власник (користувач)	Золочівська ТГ
Місце знаходження власника (користувача)	м. Золочів
Площа земельної ділянки, кв. м	1100,00
Базова вартість земельної ділянки, грн./м ²	52,67
Економіко-планувальна зона	8
Коефіцієнт Км2	0,99
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони	
Фактор	Коефіцієнт впливу
Зона магістралей підвищеного місто формуючого значення	1,20
Зона без тепломережі	0,95
Зона без централізованого газопостачання	0,95
Сукупний коефіцієнт Км3	1,08
Коефіцієнт Кф (землі житлової забудови, землі малоповерхової несадибної житлової забудови)	1,000
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки Кі	1,8972
Нормативна грошова оцінка м ² під забудовою, грн.	107,13
Площа земельної ділянки під забудовою, м ²	1100,00
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.	117843,41

Відповідний договір укладається строком на п'ять років з дня державної реєстрації права оренди для досліджуваної земельної ділянки. У разі закінчення строку дії договору орендар має право перешкоджати його поновленню на новий строк.

У такому випадку орендар повинен письмово повідомити орендодавця про свій намір не поновлювати договір оренди не пізніше, ніж за 90 днів до закінчення строку оренди. Якщо орендар не бажає поновити договір оренди на новий строк після закінчення терміну дії договору оренди і не передає земельну ділянку орендодавцю за актом приймання-передачі, то він має право на отримання стандартної ціни, що діяла на момент заподіяння шкоди, за період до передачі земельної ділянки орендодавцю, або до набрання чинності новим договором оренди. У такому випадку орендар відшкодовує орендодавцю збитки у розмірі орендної плати, яка виникла в результаті оцінки і не була отриманою.

Орендна плата за земельну ділянку вноситься орендарем у грошовій формі. Розмір річної орендної плати визначається за результатами проведення земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки у формі аукціону, але не менше 7-ми % від нормативної грошової оцінки, що становить 117843,41 грн., згідно за даними поточного рахунку місцевого бюджету Золочівської міської територіальної громади Львівської області.

Річна плата (орендна плата) за користування земельною ділянкою обчислюється відповідно до форми, затвердженої КМУ, з урахуванням цільового призначення та індексного коефіцієнта, встановленого законом, і вноситься при укладенні договору оренди, зміні його умов або продовженні строку його дії.

Орендар вносить орендну плату виключно у грошовій формі. Розмір орендної плати переглядається щорічно у таких випадках, якщо:

- змінено умови експлуатації, передбачених договором;

- змінено розмір орендної плати, передбаченої Податковим кодексом України, підвищення цін і митних зборів, змінено індексний коефіцієнт, передбачений згідно чинного законодавства;
- погіршено стан орендованої земельної ділянки через не дбале ставлення орендаря до неї;
- змінено нормативну грошову оцінку земель, проведеної органами державної влади та органами місцевого самоврядування;
- орендна плата за земельні ділянки державної, або комунальної власності, що передано в оренду за результатами земельних торгів, не може бути зменшено в сторону зниження її вартості.

2.2. Умови використання земельної ділянки

Земельні ділянки здаються в оренду для будівництва та обслуговування квартир. Цільовим призначенням земельної ділянки є земля для житлових і громадських будівель. За умови підтримки стану об'єкта оренди:

- орендар несе відповідальність за не належне використання земельної ділянки та погіршення її стану;
- у разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, у зв'язку зі зміною її статусу орендодавець має право на відшкодування збитків.

Після розірвання договору орендар повертає земельну ділянку орендодавцю в стані не гірше того, в якому орендодавець отримав його для орендодавця. У разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, у зв'язку зі зміною її статусу орендодавець має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторони не дійдуть згоди про розмір збитку, суперечка буде вирішена в судовому порядку. Витрати, понесені орендодавцем на благоустрій орендованої ділянки без згоди орендодавця, не можуть бути розділені без шкоди для цієї ділянки і не підлягають компенсації.

Якщо якість ґрунтового покриву та інші корисні властивості орендованої земельної ділянки погіршуються, або роблять її не придатною для використання за прямим призначенням, підлягає відшкодуванню збиток, що визначається відповідно до порядку визначення та компенсації збитку землевласнику-орендодавцю.

Враховуються збитки:

- фактичні збитки, понесені орендарем у зв'язку з не виконанням, або не належним виконанням орендарем умов, а також збитки, заподіяні орендарем для відновлення порушених прав;

- дохід, який орендар фактично може отримати, якщо орендодавець належним чином виконує умови договору.

Орендодавець має наступні права:

- вимагати від орендаря використання земельної ділянки відповідно до цільового призначення;

- забезпечувати екологічну безпеку землекористування, шляхом дотримання вимог земельного та природоохоронного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил користування землею;

- своєчасно сплачувати орендну плату;

- мати вільний доступ до орендованих земельних ділянок для контролю за дотриманням орендарем умов договору;

- вимагати від орендарів збільшення розміру орендної плати у разі збільшення суми земельного податку;

- вимагати дострокового розірвання договору у разі суспільної не обхідності щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Орендодавець зобов'язаний:

- для забезпечення прав третіх осіб щодо орендованої землі передбачити передачу земельної ділянки орендарю на відповідних умовах;;

- не втручатися в господарську діяльність орендаря та не створювати перешкод орендарю у виконанні умов договору оренди;

Орендар має наступні права:

- використовувати орендовану ділянку на свій розсуд відповідно до цілей, викладених у договорі оренди, отримуючи дохід від її використання;
- переважного права на придбання орендованих земельних ділянок відповідно до законодавства та продовження договорів оренди на інших умовах.

Орендар зобов'язаний:

- почати користуватися орендованими земельними ділянками після державної реєстрації договору оренди;
- використовувати орендовані земельні ділянки відповідно до цільового призначення при дотриманні вимог чинного земельного та екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил землекористування;
- при використанні земельної ділянки враховувати права третіх осіб;
- повернути земельну ділянку орендодавцю в належному стані після закінчення терміну оренди;
- на вимогу орендодавця своєчасно звільнити земельну ділянку, у разі суспільної необхідності;

2.3. Умови укладання договору оренди для будівництва багатоквартирного житлового будинку

У разі продажу прав на земельну ділянку (оренда, емфітевзис) необхідно виплатити виконавцю земельного аукціону винагороду в розмірі 50-ти % від річної плати за користування земельною ділянкою, що нараховується за результатами аукціону.

Витрати, понесені організаторами, або підрядниками земельного аукціону у зв'язку з їх діями, будуть відшкодовані йому переможцем відповідного земельного аукціону.

Для досліджуваної земельної ділянки передбачено протягом 9-ти місяців з дати державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, згідно зі

схемою масштабного ремонту та розміщення тротуарів, загальною площею 1900 м², що перебувають у спільній власності Золочівської територіальної громади.

Договір оренди припиняється, коли:

- закінчився термін, на який він був укладений;
- відбулося набуття орендарем права власності на земельну ділянку;
- за умови придбання земельних ділянок для державних потреб, або примусового відчуження земельних ділянок, виходячи з державних потреб;
- ліквідовано орендарів-юридичних осіб.

Дія договору оренди припиняється також шляхом його розірвання:

- за взаємною згодою сторін;
- випадковим знищенням за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у зв'язку з не виконанням іншою стороною зобов'язань, викладених у договорі.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є підставою для зміни умов, або розірвання договору.

Сторони у повній мірі несуть відповідальність за будь-яке порушення, або не належне виконання договору відповідно до договору оренди на користування земельною ділянкою для будівництва багатоквартирного житлового будинку. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо доведе, що це порушення відбулося через її власну недбалість.

Не від'ємною частиною договору є:

- витяги з технічних документів з нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- розрахунок орендної плати за користування земельною ділянкою;
- планування, або схема земельної ділянки;
- кадастрове планування земельних ділянок, що відображає їх використання та обмеження згідно встановленого законодавством земельного сервітуту;

- акт визначення меж земельних ділянок в натурі;
- акт прийому-передачі об'єктів оренди;
- землепорядні проекти з відведення земельних ділянок.

Організатором з проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди земельної ділянки є Золочівська територіальна громада для земельної ділянки, що знаходиться в м. Золочів у межах населеного пункту з кадастровим номером 4621810100:05:018:0000, площею – 0,1100 га для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

Для неї стартовий розмір річної орендної плати становить 5892 грн. 17 коп. на строк користування земельною ділянкою 5 років за умови, що містобудівні умови та обмеження не є зареєстрованими.

Право на користування досліджуваною земельною ділянкою стане набуте за результатами проведення земельних торгів у формі аукціону, що підлягає державній реєстрації.

Переможець земельних торгів зобов'язується сплатити їхньому виконавцю (Золочівській територіальній громаді) винагороду у розмірі 50-ти відсотків річної плати за користування земельною ділянкою в разі продажу права на неї, що склалась за результатами торгів, але не більш, як 2000 не оподаткованих мінімумів доходів громадян.

Витрати, здійснені організатором, або виконавцем земельних торгів на їх проведення, відшкодовуються йому переможцем земельних торгів.

Протягом 9-ти місяців з дня державної реєстрації договору оренди землі за власні кошти переможець земельних торгів повинен провести капітальний ремонт тротуару та будівництво вело доріжки у м. Золочеві біля об'єкта дослідження, загальною площею 1900 м² згідно схеми влаштування тротуару та безоплатно передати у комунальну власність територіальної громади м. Золочева в особі Золочівської міської ради Львівської області.

3. МЕТОДИКА ПОБУДОВИ ГЕОДЕЗИЧНОЇ МЕРЕЖІ ЗГУЩЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ТОПОГРАФІЧНОЇ ЗЙОМКИ М 1:500

3.1. Методика розробки проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки для багатопверхового житлового будинку

Запропонована земельна ділянка для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, площею 0,1100 га не перебуває у комунальній власності і знаходиться на землях Золочівської територіальної громади. Склад угідь за рахунок яких відводиться земельна ділянка – рілля. Відповідні ґрунти на її території є не визначеними.

Абрис встановлення меж для досліджуваної земельної ділянки показано на рис. 3.1, де її периметр становить 132,67 м.



Рисунок 3.1. – Абрис встановлення меж для досліджуваної земельної ділянки.

Дана земельна ділянка розташована в південно-західній частині м. Золочів. Ділянка обмежена зі сторони заходу – землями Золочівської територіальної громади, з півночі, сходу та з півдня – проїздом.

Земельна ділянка характеризується слабо вираженим рельєфом. Територія досліджуваної ділянки є вільною від забудови.

Документами, на основі яких розроблено проєкт землеустрою для відведення земельної ділянки для багатопверхового житлового будинку потребує рішення сесії Золочівської територіальної громади про надання дозволу на його виготовлення, а також викопіювання з індексно-кадастрової карти про розташування земельної ділянки.

З метою визначення площі земельної ділянки, що відводиться, було виконано геодезичні роботи по визначенню координат точок повороту меж земельної ділянки та її кадастрову зйомку.

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою використано послуги перманентних базових GNSS-станцій «ZAKPOS». Положення базових станцій визначено в системі координат УСК-2000, що мають жорсткі зв'язки з пунктами Державної геодезичної мережі. Координати точок планової геодезичної основи визначено за допомогою супутникових GNSS-спостережень приймачем Epoch 50. Обробка та зрівнювання польових даних GNSS спостережень здійснено на основі належних базових GNSS-станцій, координати яких визначені в Державній геодезичній референтній системі координат, з використанням належного ліцензійного забезпечення. У результаті отримано координати точок в умовній системі координат 1963 року (СК-63) та УСК-2000.

На рис. 3.2 відображено схему GNSS-спостережень для об'єкта дослідження, що являється прив'язаною до пункту SULP з відомими координатами $X = 5513597,108$, $Y = 1337134,732$ та $Z = 732$ та $Z = 36,441$, одержані методом RTK на основі даних GNSS-мережі ZAKPOS за допомогою приладу Epoch 50 із середньою кількістю векторів – 4 з середньою довжиною 61,985 м.

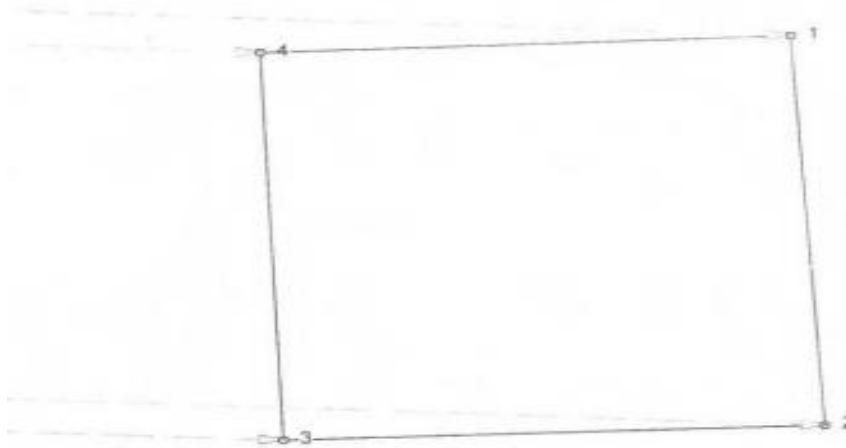


Рисунок 3.2. – Схема GNSS-спостережень для об'єкта дослідження.

Лінійно-кутові виміри при створенні планової основи та виконання кадастрової зйомки земельної ділянки виконувались електронним тахеометром Trimbl M3. Складання проекту землеустрою виконано з використанням прикладного програмного забезпечення DigitalS.

План відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку у власність, що знаходиться в м. Золочеві відображено на рис. 3.3.



Рисунок 3.3. – План відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку у власність, що знаходиться в м. Золочеві.

За матеріалами кадастрової зйомки обчислено площу і периметр земельної ділянки, складено кадастровий план земельної ділянки в масштабі 1 : 10000 з відображенням суміжних землекористувачів, каталогу координат точок повороту меж земельної ділянки, експлікації земельних угідь згідно форми б-зем, а також виготовлено та внесено обмінний файл земельно-кадастрових даних в форматі XML. Кадастровий план для об'єкта дослідження відображено на рис. 3.4.

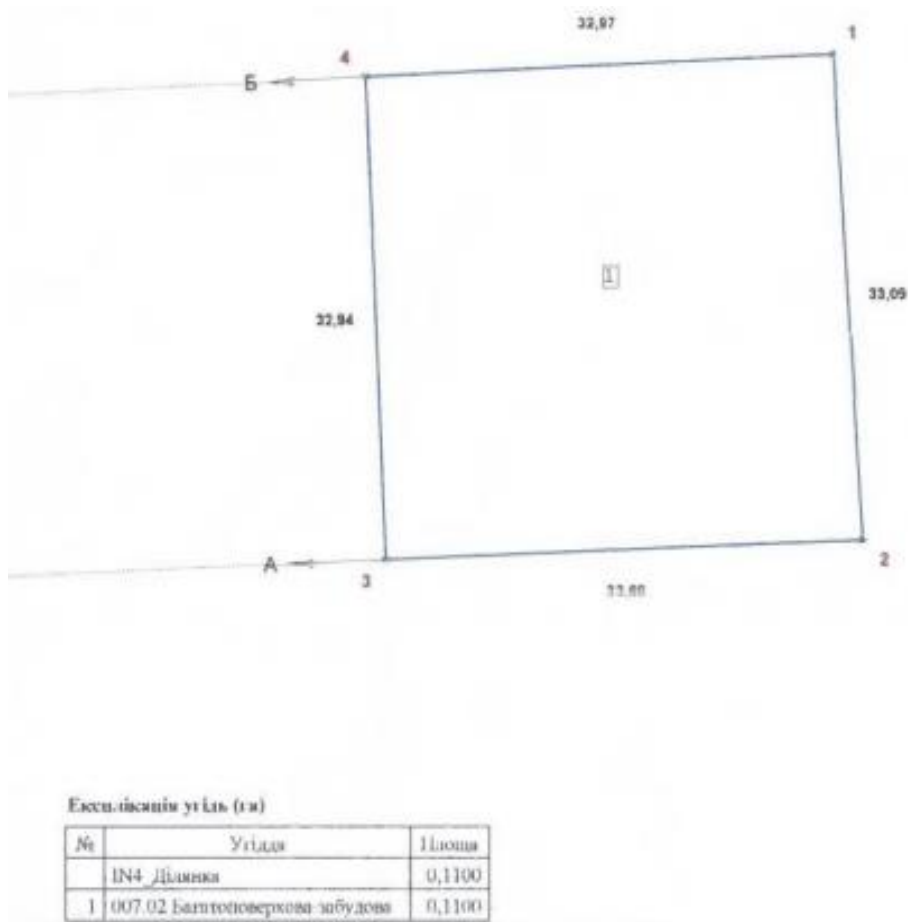


Рисунок 3.4. – Кадастровий план для об'єкта дослідження.

До складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, відповідно до Закону України «Про землеустрій» [20] долучено акт приймання-передачі межових знаків на зберігання у зв'язку із формуванням земельної ділянки. Колії журналу польових вимірювань, схеми геодезичної планової основи, абриси та інші польові матеріали, відомості обчислення теодолітніх ходів, визначення координат точок повороту меж для досліджуваної земельної ділянки.

Відповідні межі земельної ділянки детально досліджені і встановлені в натурі по фактичному їхньому положенню на місцевості в присутності голови Золочівської територіальної громади повинні бути узгодженими із суміжними землекористувачами.

При узгодженні меж земельної ділянки суміжними землекористувачами претензій до існуючих меж не виявлено. Земельні сервітути та обмеження щодо використання земельної ділянки не встановлено.

Відведення земельної ділянки не вплине на використання суміжних земельних ділянок. Розробленим проектом, необхідним для відведення земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку, передбачено зміни цільового призначення, а саме відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Зокрема, до використання земельної ділянки суб'єкт зможе приступити після державної реєстрації прав на неї.

Права землевласників дають можливість:

- продавати, або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, чи довірчу власність;
- самотійно господарювати на ній;
- власності на посіви, насадження сільськогосподарських та інших культур, а також на вироблену продукцію;
- використовувати для власних потреб наявні на ній загально поширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості;
- відшкодування збитків;
- споруджувати жилі будинки, виробничі, інші будівлі, споруди.

Відповідна документація із землеустрою для відведення земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку повинна бути розробленою і відповідності з діючими нормативно-правовими актами. Такою законодавчою та нормативно-правовою базою є:

1. Земельний кодекс України [4];
2. Закон України "Про землеустрій"[20];
3. Закон України "Про державний земельний кадастр" [17];
4. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1: 2000, 1:1000, 1:500 [5];

5. Умовні знаки для топографічних планів масштабах 1:5000, 1: 2000, 1:1000, 1:500 [28].

3.2. Розробка містобудівних документів для будівництва багатоквартирного житлового будинку

На основі Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельного Кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [21] Золочівська територіальна громада, де знаходиться об'єкт дослідження, затвердила детальний план території для будівництва багатоквартирного житлового будинку в м. Золочеві (рис. 3.5). Її рішенням було включено у перелік земельних ділянок, призначених для передачі в оренду на конкурентних засадах (земельних торгах) земельну ділянку для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, площею 0,1100 в м. Золочеві.

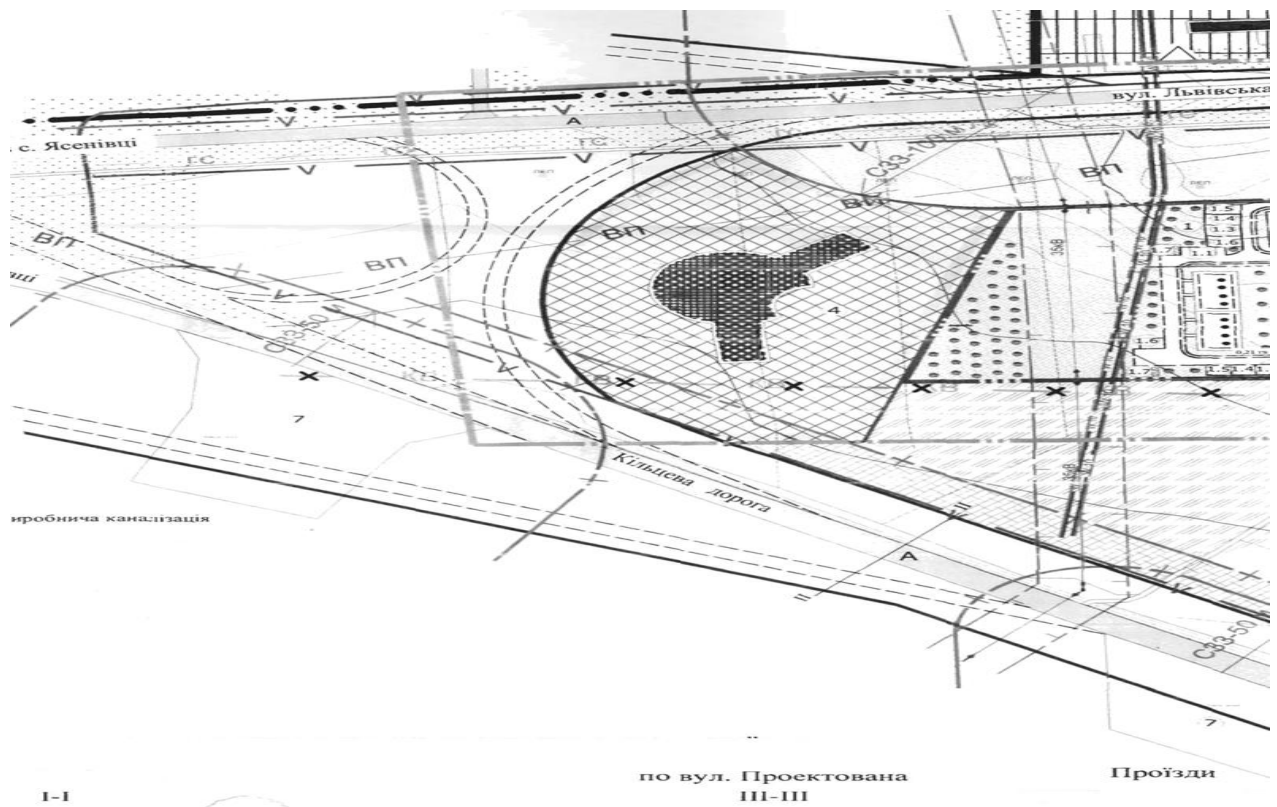


Рисунок 3.5. – Частина детального плану території для будівництва багатоквартирного житлового будинку в м. Золочеві.

Золочівська територіальна громада повинна виготовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для передачі у короткострокову оренду терміном на п'ять років, шляхом продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) площею 0,1100 га в м. Золочеві для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку за рахунок земель не наданих у власність та постійне користування в межах населеного пункту.

План червоних ліній та схема руху транспорту для будівництва багатоквартирного житлового будинку в м. Золочеві для об'єкта дослідження зображено на рис. 3.6.

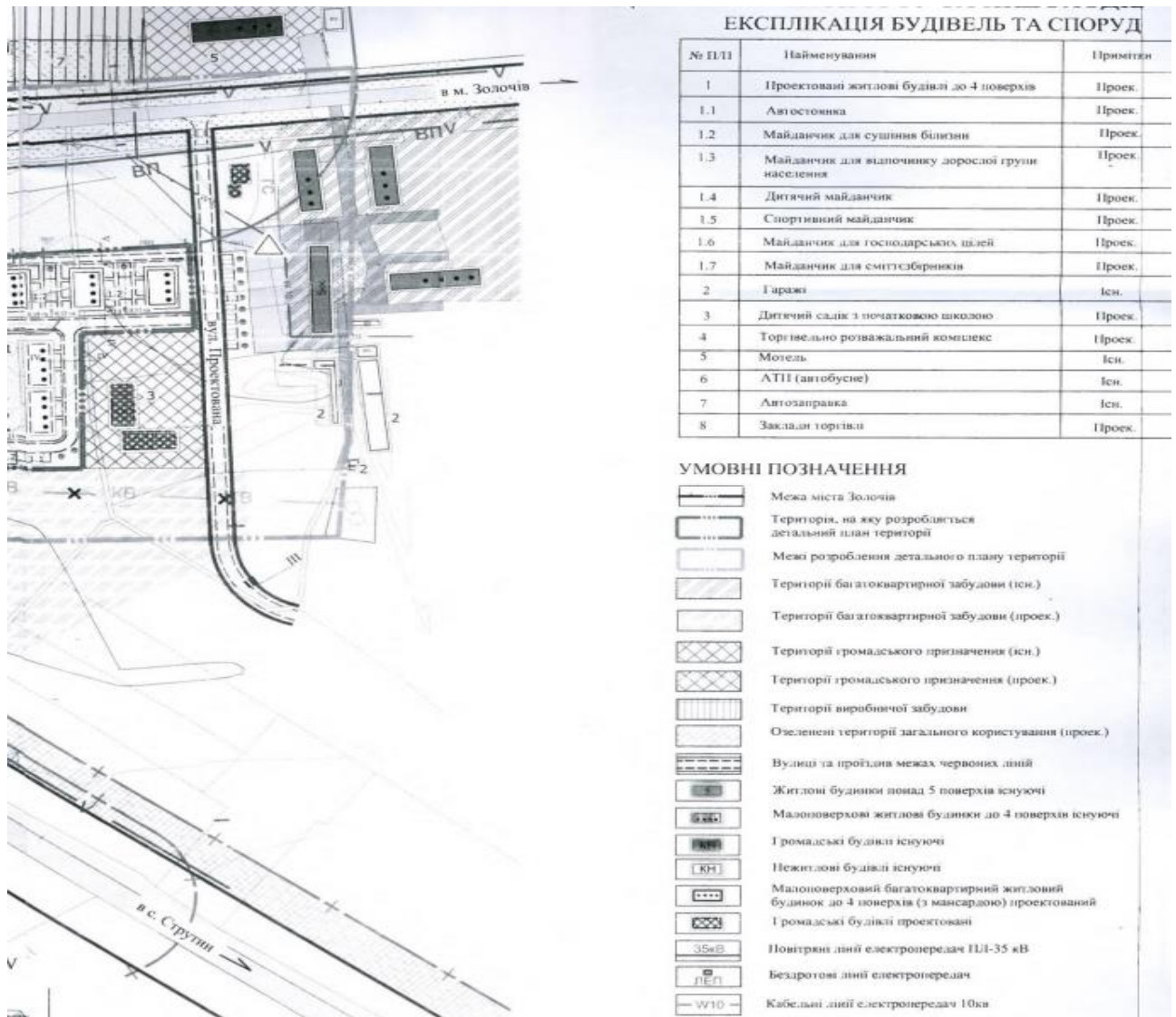
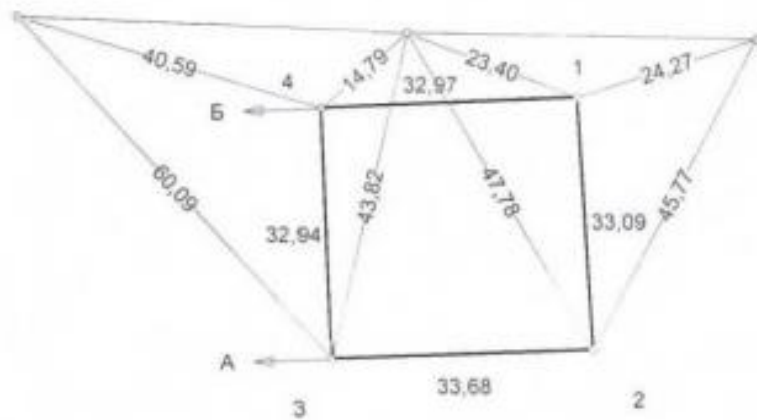


Рисунок 3.6. – План червоних ліній та схема руху транспорту для будівництва багатоквартирного житлового будинку в м. Золочеві.

3.3. Встановлення меж земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку

Межі земельної ділянки з кадастровим номером 4621810100:05:018:0000 знаходиться в м. Золочеві, площею 0,1100 га, наданої для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку є закріпленою в натурів межовими знаками у кількості 4-ох штук. Схему прив'язки межових знаків до об'єктів та контурів місцевості зображено на рис. 3.7.



Масштаб 1 : 1000

ОПИС МЕЖ

від А до Б землі Золочівської міської ради(проїзд)

від Б до А землі Золочівської міської ради

Рисунок 3.7. – Схема прив'язки межових знаків до об'єктів та контурів місцевості для об'єкта дослідження.

У Земельному кодексі України [4] визначено обов'язки щодо визначення спільних меж, а саме:

- метод закріплення спільних меж між земельними ділянками, що визначається за згодою власників таких же земельних ділянок. Витрати на встановлення спільних меж несуть усі власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними;

- межовими знаками можуть бути природні чи штучні споруди, рубежі, що збігаються із межею земельної ділянки, або спеціально встановлюються на ній. Водночас встановлено, що межові знаки на водних об'єктах не встановлюються;

- власник земельної ділянки, землекористувач має право вимагати від власника суміжної земельної ділянки сприяння у встановленні спільних меж, а також встановлення, або відновлення межових знаків, у разі якщо вони відсутні, зникли, перемістилися, або стали невиразними. За умов відсутності згоди власника суміжної земельної ділянки встановлення спільних меж здійснюється лише за рішенням суду.

- місце знаходження межових знаків у разі їх визначення, або встановлення відображається у матеріалах землевпорядного проєктування, геодезичних вишукувань, а також на кадастрових планах земельних ділянок.

Абрис встановлення меж земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку в м. Золочеві відображено на рис. 3.8.

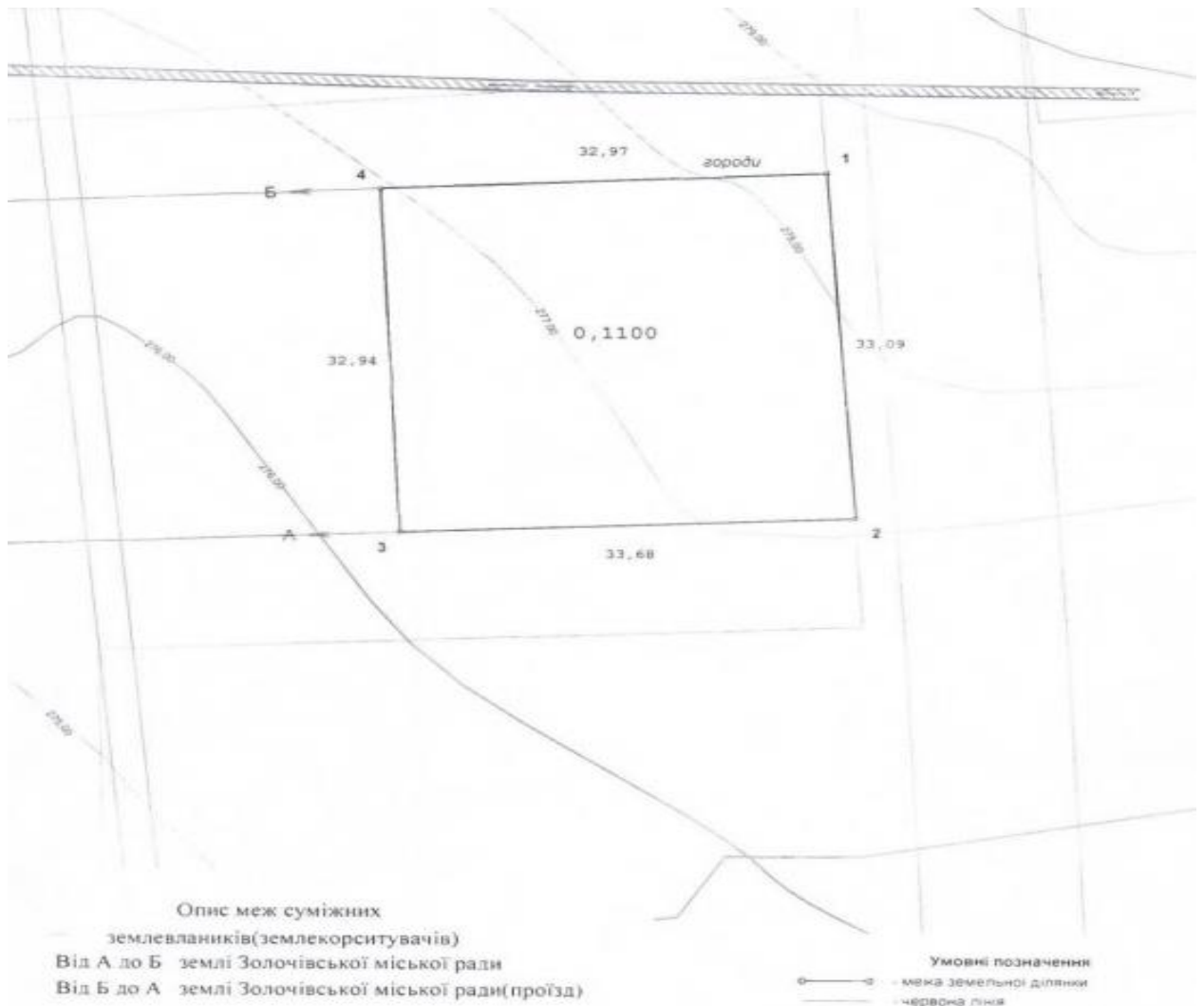


Рисунок 3.8. – Абрис встановлення меж земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку в м. Золочеві.

Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку представлено для земельної ділянки, що має місце розташування в м. Золочеві Львівської області, площею 0,1100 га для передачі у короткострокову оренду терміном на 5 років шляхом продажу на конкурентних засадах на земельних торгах на основі затвердженого Золочівською територіальною громадою детального плану територій.

У табл. 3.1 відображено інформацію про наявність та розподіл земель за власниками, землекористувачами та угіддями до та після відведення досліджуваної земельної ділянки. З неї можна зробити висновок, що після

відведення 0,1100 га земель перебувають під забудованими землями у користування житлово-експлуатаційних організацій.

Таблиця 3.1. – Інформація про наявність та розподіл земель за власниками, землекористувачами та угіддями до та після відведення досліджуваної земельної ділянки

Власники землі, землекористувачі, землі державної власності не надані у власність, або користування	Площа земель, га	Сільськогосподарські угіддя			Забудовані землі	
		всього	рілля	багаторічні насадження	1-о та 2-о поверхова забудова	3-и і більше поверхова забудова
до відведення						
Землі, не надані у власність, або постійне користування в межах м. Золочів	0,11	0,11	0,11			
після відведення						
Житлово-експлуатаційні організації	0,11					0,11

4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ

До початку польових робіт на підприємствах, в експедиціях і польових партіях мають бути проведені організаційно-технічні заходи, спрямовані на створення безпечних і здорових умов праці при виконанні польових робіт.

У процесі проведення організаційно-технічних заходів особливу увагу слід надавати питанням робочого і технічного проектування робіт на підставі отриманих даних про райони розташування об'єктів. При складанні робочих і технічних проектів керівники і виконавці робіт повинні розробляти такий варіант організації робіт на об'єкті, який би забезпечував максимальну безпеку виконання робіт і найбільш оптимальні умови праці й побуту.

У період складання проектів необхідно враховувати такі організаційні питання, пов'язані з охороною праці:

- вид транспорту і порядок пересування по ділянці робіт;
- водні переправи і переходи через складні гірські перевали і важкодоступні ділянки;
- терміни проведення робіт по ділянках;
- розміщення баз партій, підбаз і комор, організація радіозв'язку і порядок забезпечення бригад продуктами;
- необхідність і порядок організації переміщення транспорту і вантажів та доставка людей до місця роботи;
- найбільш прийнятні з погляду охорони праці технологічні схеми робіт.

Залежно від мети і важливості об'єкта, складені робочі і технічні проекти виконання польових робіт затверджуються головним інженером експедиції або підприємства. План організації, виконання і ліквідації польових робіт бригади повинен захищатися в експедиції і оформлятися спеціальним протоколом (протокол захисту організації та ліквідації польових робіт бригади).

Для захисту готовності бригади до польових робіт необхідно подати такі документи:

- схема маршрутів пересування бригади незалежно від виду транспорту, елементів гідрографії і території, де будуть проводитися польові роботи, крім міст і населених пунктів;
- схема організації стійкого відомчого радіозв'язку за відсутності каналів загальнодержавного зв'язку;
- виробничо-технічний припис з технологічною схемою виконання робіт і припис із техніки безпеки;
- акт перевірки готовності автотранспорту до експлуатації в польових умовах;
- акт перевірки готовності бригади до виїзду в поле.

Для отримання дозволу на проведення польових робіт, начальник партії повинен представляти на затвердження керівництву експедиції розроблений детальний -план організацій-них заходів, спрямованих на забезпечення безпеки робіт у партії.

Захист проекту готовності партії до польових робіт проводиться на засіданні спеціальної комісії експедиції і оформляється протоколом захисту організації польових робіт партії.

Проект організації польових робіт експедиції повинен складатися з проектів організації робіт робочих партій, технічних проектів проведення польових робіт і докладної пояснювальної записки про виконання заходів з охорони праці в період підготовки до польових топографо-геодезичних робіт.

Матеріали захисту проекту готовності експедиції до польових топографо-геодезичних робіт розглядають на засіданні спеціальної комісії підприємства і затверджують начальником підприємства. Рішення про захист проекту готовності експедиції до польових робіт оформляється протоколом захисту організації проведення польових робіт.

Завершення польових робіт на об'єктах має проводитися на підставі розробленого експедицією детального плану заходів завершення робіт по

кожній бригаді (партії). План розробляється з урахуванням проведення заходів, що забезпечують безпечну доставку всіх працівників польових бригад на бази партій і експедицій, а також забезпечення безаварійного перегону автотранспортних засобів на базу експедиції або партії.

Усі документи, які підтверджують проведення особистих заходів щодо охорони праці, а також готовність підрозділів до польових робіт (протоколи, акти, журнали інструктажу, довідки і т.д.) комплектують і зберігають в експедиціях, польових партіях і бригадах відповідно до встановлених термінів зберігання зазначених документів.

У разі, якщо польова бригада забезпечується спорядженням і устаткуванням з бази партії, акт перевірки готовності бригади підписується начальником партії, керівником (виконавцем) робіт і всіма членами бригади.

Акт перевірки готовності бригади до виїзду на польові роботи повинен у всіх випадках затверджуватися начальником експедиції. З метою активізації роботи з охорони праці в підрозділах підприємства обираються громадські інспектори з охорони праці.

У польовому підрозділі кожний працівник повинен постійно піклуватися про збереження і зміцнення свого здоров'я і суворо дотримуватися вимог санітарії та особистої гігієни і тим самим сприяти успішному виконанню виробничого завдання. У цьому відношенні керівник підрозділу повинен служити прикладом для інших членів колективу і вимагати від них чіткого виконання встановлених правил.

Спецодяг і спецвзуття, що видаються працівникам, а також постільні речі повинні постійно знаходитися в чистоті.

Адміністрація зобов'язана організувати умови для миття робітників у польових умовах у бані або в спеціально обладнаному для миття наметі (приміщенні) не рідше одного разу на 10 днів. При виконанні найбільш брудних робіт митися потрібно 3-4 рази на місяць або в міру необхідності.

При груповому базуванні польових підрозділів, що мають за штатним розкладом посаду лікаря або іншого медичного працівника, ними, відповідно

до функціональних обов'язків, здійснюється спостереження за чистотою і температурою повітря у виробничо-побутових і громадських приміщеннях, за якістю питної води і харчових продуктів, за відповідністю одягу до клімату і зайнятості, а також за виконанням працівниками підрозділів вимог гігієни та санітарії, надання медичної допомоги і проведення профілактичних заходів. Безпосередній контроль за особистою гігієною працівників і чистотою на території бази покладається на начальника партії або керівника комплексного підрозділу.

5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Охорона земель – це система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання не обґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення й підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Об'єктом особливої охорони держави є всі землі в межах території України. Завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

Відповідно до Закону України «Про охорону земель» система заходів у галузі охорони земель включає:

- державну комплексну систему спостережень;
- розробку загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм використання та охорони земель, документації із землеустрою в галузі охорони земель;
- створення екологічної мережі;
- здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель;
- економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів;
- стандартизацію та нормування.

Відповідно до Закону України «Про охорону земель» власники й землекористувачі, зокрема орендарі, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності зобов'язані:

- дотримуватися вимог земельного та природоохоронного

законодавства України;

- проводити на земельних ділянках господарську діяльність способами, які не завдають шкідливого впливу на стан земель та родючість ґрунтів;

- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі на основі застосування еколого безпечних технологій обробітку й техніки, здійснення інших заходів, які зменшують негативний вплив на ґрунти, запобігають безповоротній втраті гумусу, поживних елементів тощо;

- дотримуватися стандартів, нормативів при здійсненні протиерозійних, агротехнічних, агрохімічних, меліоративних та інших заходів, пов'язаних з охороною земель, збереженням і підвищенням родючості ґрунтів;

- надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування відомості про застосування пестицидів та агрохімікатів;

- сприяти систематичному проведенню вишукувальних, обстежувальних, розвідувальних робіт за станом земель, динамікою родючості ґрунтів;

- своєчасно інформувати відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування щодо стану, деградації та забруднення земельних ділянок;

- забезпечувати додержання встановленого законодавством України режиму використання земель, що підлягають особливій охороні;

- забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням та дотримуватися встановлених обмежень (обтяжень) на земельну ділянку;

- забезпечувати захист земель від ерозії, виснаження, забруднення, засмічення, засолення, осолонцювання, підкислення, перезволоження, підтоплення, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям;

- уживати заходів щодо запобігання негативному й еколого не безпечному впливу на земельні ділянки та ліквідації наслідків цього впливу.

Земельні ресурси – частина земельного фонду, яка може бути використаною у народному господарстві. Земельні ресурси – сукупний

природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення та господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві.

Охорона та раціональне використання земель все більше набуває актуальності у зв'язку зі збільшенням антропогенного чинника. Проблеми взаємодії людини з навколишнім природним середовищем виходять на передній план у розрізі наслідків, що в негативний бік змінюють світ та загрожують звичному існуванню людини.

Незважаючи на майже відсутність практичних кроків до зменшення антропогенного впливу людини на навколишнє середовище, переверот у мисленні людини щодо ставлення до природи відбувся. Зараз у людства є чітке розуміння необхідності переходу від суто споживацького використання природних ресурсів до раціонального та бережливого ставлення до навколишнього нас середовища.

Проте реалізації такого переходу заважає постійне змагання держав світу за економічне лідерство, що вимагає збільшення промислового виробництва, а отже ще більшого антропогенного впливу на навколишнє середовище. У боротьбі за прибуток держави загалом та їхній бізнес зокрема нехтують елементарними правилами збереження природного середовища, що, наприклад, для земель обертається втратою продуктивності та деградацією. Людина поступово змінює природне середовище, створюючи недосконалий та іноді небезпечний матеріальний світ.

Виступаючи складовим елементом екосистеми планети, земля відіграє важливішу економічну роль в житті будь-якого суспільства. Земля виступає середовищем для життя, дає продукти харчування та ресурси. Обсяг земельних ресурсів є обмеженим. При використанні землі людина може її виснажити або поліпшувати, але не може відтворити.

Земля є унікальним природним середовищем яке потребує обережного ставлення. Варто пам'ятати, що природні ресурси планети є вичерпними, а людство цілком залежить від запасів цих ресурсів та екологічного стану

оточуючого середовища.

Охорона земель незалежно від їхнього цільового призначення, раціональне використання природних багатств повинне стати постійним орієнтиром для людства. Від цього залежить наше подальше життя.

Узагальнюючи, можна сказати, що взаємодія людини з природним середовищем неминуче призводить до антропогенного впливу на останнє, що негативно впливає на стан земельних ресурсів. У наслідок господарської діяльності людини відбувається як умисний вплив на землю так і невмисний, як побічний наслідок від умисного. Обидва призводять до погіршення стану земельних ресурсів на відповідній території. Невмисний вплив на навколишнє середовище не завжди можна заздалегідь прорахувати та оцінити, що тільки посилює проблему.

Порушення ґрунтів – сукупність природних та антропогенних процесів, що призводять до зміни механічних і фізико-хімічних властивостей ґрунту. Діяльність людини в процесі будівництва, механічної обробки ґрунтів, переміщення транспорту, хімічне забруднення та неправильне ведення сільського господарства на землі, наприклад, внесення добрив неорганічного походження, використання пестицидів, випас худоби, є основними причинами порушення ґрунтів, що посилюються під дією дощу та вітру [1].

ВИСНОВКИ

Ключовою проблемою у сфері нерухомості та кадастрово-реєстраційної діяльності насамперед є створення об'єктів нерухомого майна, що є важливою передумовою для забезпечення ефективного функціонування кадастрово-реєстраційної системи, оскільки лише після цього можливо вести належний облік для об'єктів нерухомості та реєстрацію відповідних прав на них.

У результаті формування земельних ділянок здійснюється за проєктами землеустрою щодо їхнього відведення. Їх формування, шляхом поділу та об'єднання раніше вже сформованих земельних ділянок, що перебувають у власності, або користуванні, без зміни їхнього цільового призначення здійснюють на основі технічної документації із землеустрою щодо поділу і об'єднання земельних ділянок. Винесення їх в натуру для вже сформованих меж земельної ділянки до проведення її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, що являється підставою для її формування.

Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляють у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності, окрім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою, або у разі зміни їхнього цільового призначення. Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок також можуть передбачати їхній поділ, об'єднання, якщо вони перебувають у власності однієї особи.

У дипломному проєктуванні розкрито методичні засади розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для передачі у коротко строкову оренду, терміном на п'ять років, шляхом продажу на конкурентних засадах, а саме земельних торгах, для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, що знаходиться в межах Золочівської територіальної громади.

В роботі розглянуто теоретичні засади, згідно з якими житлово-будівельним та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів

виконавчої влади, або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передають безоплатно у власність, або надають в оренду у розмірі, який встановлено у відповідності до затвердженої містобудівної документації. У результаті житлово-будівельні і гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

Особа, яка зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної, або комунальної форми власності за проектом землеустрою щодо її відведення, повинна звернутися з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади, або органу місцевого самоврядування, що мають повноваження передавати у власність, або користування такі земельні ділянки. В клопотанні зазначають орієнтовний розмір для такої земельної ділянки, а також її цільове призначення. До клопотання додають графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування, розмір земельної ділянки, а також письмова згода від землекористувача.

Процес з формування земельних ділянок, прав користування землями багатоквартирних будинків передбачає покрокове:

1. виконання топографо-геодезичних робіт, узгодження топографо-геодезичної зйомки з балансо утримувачами інженерних мереж;
2. складання графічних матеріалів з обґрунтуванням площі, меж земельної ділянки;
3. отримання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку;
4. розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
5. встановлення, погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками й землекористувачами;
6. приймання-передача межових знаків на зберігання;

7. перенесення в натуру меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель за умови їхньої наявності;

8. державна реєстрація земельної ділянки.

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, а також регулює правові, організаційні, економічні відносини, що пов'язані з реалізацією прав, виконанням обов'язків спів власників багатоквартирного будинку щодо його утримання, управління. У відповідності до нього надається можливість набути відповідну земельну ділянку у власність, або у користування, в тому числі в оренду, виключно об'єднанню співвласників багатоквартирного житлового будинку (ОСББ) у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку. Це стосується співвласників багатоквартирного будинку не залежно від факту створення ними об'єднання, як юридичної особи.

Таким чином, ОСББ є позбавленим права розпоряджатись земельною ділянкою, в тому числі прибудинковою територією, зокрема можливістю запобігти відведення ділянок стороннім особам для розміщення тимчасових споруд, паркування транспортних засобів. Використання земель житлової та громадської забудови здійснюють відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою із дотриманням будівельних норм.

Необхідний для цього детальний план території розробляють з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови, ландшафтної організації кварталу, мікро району, іншої частини території, що є призначеними для комплексної забудови, чи реконструкції. Таким чином, детальний план території деталізує положення генерального плану населеного пункту, або комплексного плану, визначає його планувальну організацію, розвиток частини території населеного пункту, або частини її

території за його межами без зміни функціонального призначення цієї ж території.

Варто відзначити, що при формуванні земельних ділянок, на яких розміщені багатоквартирні житлові будинки, важливо врахувати прибудинкову територію, обґрунтувати її площу через містобудівні розрахунки у межах розподілу території житлового кварталу. Це є необхідним для подальшого розроблення відповідної землевпорядної документації, включення інформації про сформовані об'єкти до Державного земельного кадастру.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Афанасьєв О. В. Раціональне використання та охорона земель: конспект лекцій для студентів денної форми навчання першого (бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій). Харків, 2021. 77 с.
2. Демченко О.В. Правовий режим майна в багатоквартирному житловому будинку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2011. 20 с.
3. Земельна ділянка багатоквартирного будинку: позиція спільноти про ОСББ. URL: <https://proosbb.info/node/790>.
4. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
5. Інструкція з виконання топографо-геодезичного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500: Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України № 56 від 09.04.1998 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text>.
6. Інструкція про встановлення, відновлення меж земельних ділянок в натурі або на місцевості та їх закріплення межовими знаками: Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів № 376 від 18.05.2010 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text>.
7. Катренко Л.А., Пістун І.П. Охорона праці в галузі освіти: Навчальний посібник. 2-ге вид., доп. - Суми: ВТД «Університетська книга», 2004. 304 с.
8. Курильців Р., Супрун О. Формування земельних ділянок та прав користування землями багатоквартирних будинків. Тенденції та перспективи розвитку науки і освіти в умовах глобалізації: матеріали Міжн. наук.-практ.ї інтернет-конференції. Вип. 97. Переяслав, 2023. С. 204-207.
9. Левчинський Д.Л. Державні регулятори соціально-економічних умов інвестування у відтворення житла: монографія. Дніпро, 2011. 308 с.
10. Методичні рекомендації щодо визначення прибудинкових

територій для багато квартирних будинків: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України №389 від 29.12.2011. р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0389858-11#Text>.

11. Настанова щодо розподілу підрайонів (мікрорайонів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирних житлових комплексів: ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013. URL: https://www.giocs.kiev.ua/files/File/DSTU%202_2_9-2013.pdf.

12. Островський А. Л. та ін. Геодезія. Частина друга. Львів, 2008. 564 с.

13. Островський А. Л., Мороз О. І., Тартачинська З. Р., Гарасимчук І. Ф. Геодезія. Частина перша. Топографія. Львів, 2011. 440 с.

14. Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України № 1302 від 09.12.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/15-2015-%D0%BF>.

15. Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг: Закон України № 1060-IX від 03.12.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1060-20>.

16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України № 5245-VI від 06.09.2012 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17#Text>.

17. Про Державний земельний кадастр: Закон України № 3613-VI від 07.11.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17>

18. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 07.11.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>.

19. Про затвердження Порядку щодо використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при виконанні робіт із землеустрою: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 509 від 02.12.2016 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646->

16#Text.

20. Про землеустрій: Закон України № 858-IV від 22.05.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15>.

21. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України № 280/97-ВР від 21.05.1997 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>.

22. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України № 2866-III від 29.11.2001 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2866-14>.

23. Про особливості здійснення права власності багатоквартирному будинку: Закон України № 417-VIII від 14.05.2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/417-19>

24. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-IV від 17.02.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.

25. Про топографо-геодезичну, картографічну діяльність: Закон України № 353-XIV від 23.12.1998 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>.

26. Стандартизація послуг. Послуги з управління та утримання житлового комплексу. Загальні вимоги: СОУ ЖКГ 00.01-010 : 2010. Київ, Мінжитлокомунгосп України, 2010. № 179. 11 с.

27. Суярко Т.Д. Договір управління житлом: цивільно-правовий аспект: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2008. 20 с.

28. Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000-1: 500. Київ, 2001. 96 с.

29. Цивільний кодекс: Закон України № 435-IV від 16.01.2003 р. URL: [України https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15](https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15).