

DOI: 10.32347/2076-815x.2022.79.37-44

УДК 711:332.6

**Берова П.І.**berova.pi@knuba.edu.ua, ORCID/ 0000-0002-2142-4377,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## **СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ НА ПРИКЛАДІ МІСТА КИЄВА**

*Наведено результати аналізу сучасних підходів до інвентаризації житлових територій населених пунктів на прикладі міста Києва. Автором виділено основні типи сформованих земельних ділянок багатоквартирної забудови. Розглянуто інвентаризацію як один з існуючих механізмів формування земельних ділянок багатоквартирної забудови.*

*Ключові слова: інвентаризація; житлова територія; земельна ділянка; багатоквартирна забудова.*

Базовим документом, яким запроваджено можливість проведення інвентаризації земель шляхом розробки відповідної технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації є Закон України «Про землеустрій» ст. 35.

Одночасно, станом на січень 2022 року в Україні діє «Порядок проведення інвентаризації земель» затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476 [1], прийнятий на заміну «Порядку проведення інвентаризації земель», що був затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2012 року. Цей Порядок [1] визначає вимоги щодо проведення інвентаризації земель, в тому числі державної інвентаризації земель та земельних ділянок, під час здійснення землеустрою та складання за її результатами технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель, в тому числі державної інвентаризації земель та земельних ділянок. Метою проведення інвентаризації є встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

У пп. 3 та 5 Порядку [1] відповідно зазначено, що Державна інвентаризація земель та земельних ділянок це - інвентаризація земель, яка проводиться з метою формування земельних ділянок усіх форм власності, визначення їх угідь та у разі потреби віднесення таких земельних ділянок до певних категорій для інформаційного наповнення Державного земельного кадастру. У Порядку [1] визначено об'єкти інвентаризації земель, а саме: територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення, окремі земельні ділянки. Об'єктами ж державної інвентаризації земель є несформовані земельні ділянки та земельні ділянки, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Станом на кінець 2014 року в Державному земельному кадастрі України було зареєстровано лише близько 3 % від загальної площі земель населених пунктів як землі комунальної власності. На початок листопада 2018 року в Державному земельному кадастрі було зареєстровано як землі комунальної власності близько 12 % від загальної площі земель населених пунктів. В Києві ситуація була не набагато кращою. Оскільки процес реєстрації існуючих земельних ділянок, сформованих на території міста, відбувався повільно, реєстрація права територіальної громади на землю в повному обсязі потребувала б десятиліть, що є неприйнятним. Цю проблему було запропоновано вирішити шляхом внесення до Державного земельного кадастру на підставі матеріалів інвентаризації земель даних про межі земельних ділянок земель комунальної чи державної власності, а також ділянок приватної власності, відомостей про які немає у кадастрі та організувати системну розробку такої документації у столиці України, на підставі якої здійснити державну реєстрацію усіх земельних ділянок на території міста. Так, з метою удосконалення забезпечення планування використання та охорони земельних ресурсів у місті Києві до 2021 року Київська міська рада затвердила Міську цільову програму використання та охорони земель міста Києва на 2019 - 2021 роки [2]. За інформацією Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у підсумку щодо реалізації цієї Програми, станом на 31 грудня 2020 року було розроблено технічних документацій з землеустрою щодо інвентаризації земель міста Києва на площу 15187 га в межах 1292 кадастрових кварталів. Внесено відомості до Державного земельного кадастру на 87 земельних ділянок загальною площею 1031, 10 га.

6 жовтня 2021 року Київська міська рада затвердила нову Міську цільову програму використання та охорони земель на 2022-2025 роки [3]. Міська цільова програма використання та охорони земель на 2022-2025 роки

передбачає зокрема: завершення інвентаризації та реєстрації земельних ділянок, наповнення Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Відповідно до Програми проведення землеустрою в межах території міста Києва має спрямовуватись на роботи з інвентаризації земель, виявлення фактичних землекористувачів для того, щоб сформувані земельні ділянки, зареєструвати їх у Державному земельному кадастрі, визначити наявність чи відсутність оформлених прав на користування землею та відповідність цільового призначення земельних ділянок фактичному їх використанню [3,10]. Враховуючи те, що станом на 31 грудня 2020 року розроблено технічних документацій з землеустрою щодо інвентаризації земель міста Києва на площу 15187 га, для завершення повної інвентаризації земель міста Києва в рамках Програми заявлено забезпечення проведення робіт на площі 30592 га. Так, 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% [3].

Земельні ділянки житлової багатоквартирної забудови, що наразі перебувають на обліку в Державному земельному кадастрі, на яких, як правило, розташовано декілька багатоквартирних будинків, право власності або користування на які не зареєстровано, досить умовно відповідають визначенню земельної ділянки як об'єкту права. Під час проведення інвентаризації земель межі прибудинкових територій для кожного окремого будинку не встановлено, вони не винесені в натуру і не закріплені на місцевості. З огляду на це виникає невідповідність вищезгаданих зареєстрованих в Державному земельному кадастрі земельних ділянок багатоквартирної забудови термінологічному визначенню земельної ділянки за ст. 79 Земельного кодексу України. Зазначимо, що відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав [8]. На сьогоднішній день на обліку в ДЗК перебувають земельні ділянки житлової багатоквартирної забудови, що можуть надалі потенційно розподілені та неподільні. До неподільних земельних ділянок можна віднести ділянки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), житлово-будівельних кооперативів (ЖБК), багатоквартирних будинків права на земельні ділянки яких зареєстровані в Державному реєстрі прав на нерухоме майно. До тих, що можуть бути потенційно розподіленими відносяться земельні ділянки житлової багатоквартирної забудови, які знаходяться в комунальній власності або права на які не зареєстровано з розташованими на них декількома будинками.

Аналізуючи результати проведеної інвентаризації, можна сказати, що вимогам Земельного кодексу України щодо визначення земельної ділянки як об'єкта права, відповідають тільки земельні ділянки права на які зареєстровані в Державному реєстрі прав на нерухоме майно, у яких відповідно визначені межі, місце розташування та права щодо них. Всі інші земельні ділянки житлової забудови, на думку автора, повинні підлягати розподілу на окремі земельні ділянки багатоквартирних будинків з їх подальшою реєстрацією в ДЗК та реєстрі прав.

Для того, щоб виконати розподіл цих ділянок необхідно застосовувати методичні підходи щодо визначення площ земельних ділянок багатоквартирних будинків зокрема їх прибудинкових територій. Такий розподіл дасть змогу визначити наявність резерву території - частини території мікрорайону (кварталу), не наданої у власність або користування, не освоєної на час розроблення проекту розподілу території чи визначеної проектом розподілу території забудови як надлишок земельних ділянок, територій загального користування, призначеної згідно з затвердженою містобудівною документацією для будівництва житлових будинків, громадських будівель та інших споруд і формувати земельні ділянки багатоквартирних будинків як об'єкти нерухомого майна та реєструвати права на них. Слід зазначити, що у законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено виконання розподілу мікрорайонів (кварталів) у складі детальних планів територій [4, 5, 9]. Підходи до визначення площ земельних ділянок багатоквартирних будинків з урахуванням містобудівних умов, представлені в Настанові [5], що була розроблена Міністерством регіонального розвитку та житлово-комунального господарства для реалізації державної політики щодо створення ОСББ.

За останні роки в земельне законодавство внесено низку змін, проте процедури набуття прав на землю в окремих випадках залишаються надмірно ускладненими або нерегульованими. Так, 14.05.2015 року Верховна Рада України прийняла закон «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [6], яким внесла зміни до ст. 42 Земельного кодексу України. Згідно ч.2 ст. 42 земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Треба звернути увагу на те, що до змін частиною 2 ст. 42 надавалась можливість набутти відповідну земельну ділянку у власність або користування

виключно об'єднанню співвласників багатоквартирного житлового будинку (ОСББ) у разі приватизації громадянами багатоквартирного житлового будинку. Наразі норми чинної редакції статті можуть застосовуватись співвласниками багатоквартирного будинку незалежно від факту створення ними ОСББ, це є позитивним зрушенням в даному питанні. Проте, процес передачі земельних ділянок у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку ускладнюється відсутністю вище зазначеного порядку [7]. Земельна ділянка багатоквартирного будинку має формуватися з урахуванням такої складової, як прибудинкова територія, термінологічне визначення якої наведено в законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» а саме, прибудинкова територія - територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землевпорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку [6]. Статтею 41 Земельного кодексу України врегульовано питання передачі житлово-будівельним (житловим) кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельних ділянок для житлового будівництва, що передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації. Також житлово-будівельні (житлові) кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

Нове будівництво передбачає наявність оформленого права на землю, що є обов'язковою умовою для початку будівельних робіт відповідно до п. 4 ст. 26 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». До площі земельної ділянки, яка була надана для будівництва, обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку включається прибудинкова територія і зменшувати в подальшому її площу підстав немає.

Проведення реконструкції, реставрації або капітального ремонту об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані, а також комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і нове будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відповідно до містобудівної документації на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності відповідно до частини 4. ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» можуть

здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

### Висновок

Підсумовуючи можна сказати, що сучасні підходи до інвентаризації земель не забезпечують в повній мірі формування земельних ділянок багатоквартирних будинків згідно вимог чинного законодавства. Території кварталів у тому числі житлової забудови, повинні підлягати розподілу на окремі ділянки багатоквартирних будинків з їх подальшою реєстрацією в ДЗК та реєстрі прав.

### Список літератури:

1. Порядок проведення інвентаризації земель. Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#n94>
2. Про затвердження Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки. Рішення від 4 грудня 2018 року № 229/6280. КМР VII сесія VIII скликання. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ips.ligazakon.net/document/MR182107>
3. Про затвердження Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки. Рішення від 07 жовтня 2021 року № 2727/2768. КМР II сесія XI скликання. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kmr.gov.ua/sites/default/files/2727-2768.pdf>
4. Бєрова П.І. Дослідження земельних ділянок житлової багатоповерхової забудови як об'єктів кадастрово-реєстраційної системи. В зб. «Містобудування та територіальне планування», вип. 39. – Київ, КНУБА, 2011.
5. ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013. Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови. НДІ Діпромісто. Затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.02.2014 № 56.
6. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>
7. Бєрова П.І. До проблеми реалізації прав на землю під багатоквартирними житловими будинками. В зб. «Містобудування та територіальне планування», вип. 65. - Київ, КНУБА, 2017.
8. Земельний Кодекс № 2767-III, 25.10.2001. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
9. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України № 3038-VI, 17.02.2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
10. Бєрова П.І., Плєшкановська А.М. Сучасні проблеми обґрунтування зміни цільового призначення земельних ділянок. В зб. «Містобудування та територіальне планування», вип. 66. - Київ, КНУБА, 2018.

**Берова П.И.,**

Киевский национальный университет строительства и архитектуры

**СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ИНВЕНТИРИЗАЦИИ ЖИЛЫХ  
ТЕРИТОРИЙ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА КИЕВА**

В статье приведены результаты анализа современных подходов к инвентаризации жилых территорий населенных пунктов на примере города Киева. Автором выделены основные типы сформированных земельных участков многоквартирной застройки. Рассмотрена инвентаризация как один из существующих механизмов формирования земельных участков многоквартирной застройки.

Ключевые слова: инвентаризация; жилая территория; земельный участок; многоквартирная застройка.

**Berova Polina,**

Kyiv National University of Construction and Architecture

**MODERN TRENDS IN THE INVENTORY OF RESIDENTIAL AREAS  
ON THE EXAMPLE OF CITY OF KYIV**

The article presents the results of the analysis of modern approaches to the inventory of residential areas of settlements on the example of the city of Kiev. In accordance with the provisions of the current legislation of Ukraine, the objects of the state inventory are undeveloped land plots and land plots, information about which is missing in the State Land Cadastre. Inventory is considered as one of the existing mechanisms that is actively used for the land formation in particular apartment buildings and information content of the State Land Cadastre. The author identifies the main types of formed land plots of apartment buildings, information about which is included in the State Land Cadastre. The land plot of an apartment building should be formed taking into account the adjacent territory - the area around the apartment building, determined on the basis of the relevant urban planning and land management documentation. Land plots size and configuration are determined on the basis of relevant land management documentation. The advantages and disadvantages of using the inventory mechanism for the formation of such land plots are formulated.

Keywords: inventory; residential area; land plot; apartment buildings.

## REFERENCES

1. Poryadok provedennya inventaryzaciyi zemel. Zatverdzheno postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 5 chervnya 2019 r. # 476. [Elektronnyj resurs]. – Rezhy'm dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#n94> {in Ukrainian}
2. Pro zatverdzhennya Miskoyi cilovoyi programy vykorystannya ta oxorony zemel mista Kyiva na 2019-2021 roky. Rishennya vid 4 grudnya 2018 roku # 229/6280. KMR VII sesiya VIII sklykannya. [Elektronnyj resurs]. – Rezhy'm dostupu: <https://ips.ligazakon.net/document/MR182107> {in Ukrainian}
3. Pro zatverdzhennya Miskoyi cilovoyi programy vykorystannya ta oxorony zemel mista Kyiva na 2022-2025 roky. Rishennya vid 07 zhovtnya 2021 roku # 2727/2768. KMR II sesiya XI sklykannya. [Elektronnyj resurs]. – Rezhy'm dostupu: <https://kmr.gov.ua/sites/default/files/2727-2768.pdf> {in Ukrainian}
4. Berova P.I. Doslidzhennya zemelnyx dilyanok zhytlovyi bagatopoverxovoyi zabudovy yak obyektiv kadaastrovo-reyestracijnoyi systemy. V zb. «Mistobuduvannya ta terytorialne planuvannya», vyp. 39. – Kyiv, KNUBA, 2011. {in Ukrainian}
5. DSTU-N B B.2.2-9:2013. Nastanova shhodo rozpodilu terytorij mikrorajoniv (kvartaliv) dlya vyznachennya prybudynkovyx terytorij bagatokvartyrnoyi zabudovy. NDI Dipromisto. Zatverdzhenyj nakazom Ministerstva regionalnogo rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunalnogo gospodarstva Ukrayiny vid 26.02.2014 # 56. {in Ukrainian}
6. Pro osoblyvosti zdijsnennya prava vlasnosti u bagatokvartyrnomu budynku. Zakon Ukrayiny. [Elektronnyj resurs]. – Rezhy'm dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> {in Ukrainian}
7. Berova P.I. Do problemy realizaciyi prav na zemlyu pid bagatokvartyrnymy zhytlovyimi budynkami. V zb. «Mistobuduvannya ta terytorialne planuvannya», vyp. 65. - Kyiv, KNUBA, 2017. {in Ukrainian}
8. Zemelnyi Kodeks № 2767-III, 25.10.2001. [Elektronnyi resurs]. – Rezhy'm dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. {in Ukrainian}
9. Pro rehulivannya mistobudivnoi diialnosti. Zakon Ukrainy № 3038-VI, 17.02.2011 [Elektronnyi resurs]. – Rezhy'm dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> {in Ukrainian}
10. Berova P.I., Pleshkanovska A.M. Suchasni problemy obgruntuvannya zminy cilovogo pryznachennya zemelnyx dilyanok. V zb. «Mistobuduvannya ta terytorialne planuvannya», vyp. 66. - Kyiv, KNUBA, 2018. {in Ukrainian}