

DOI: 10.32347/2786-7269.2025.13.466-483

УДК 349.418+728:340:352

к.т.н. Гончерюк О.М.,

o.honcheriuk@chnu.edu.ua, ORCID: 0009-0004-0803-0105,

Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича

АКТУАЛЬНІСТЬ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЛІ ПІД БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ: ПРАВОВІ, ПРАКТИЧНІ ТА УПРАВЛІНСЬКІ АСПЕКТИ В УКРАЇНІ

Актуальність теми дослідження. Належне оформлення права на земельну ділянку під багатоквартирними будинками відбувається дедалі частіше і обумовлене рядом переваг для мешканців. Зокрема, виникає правова захищеність мешканців будинку від можливих зловживань з боку забудовників чи інших осіб та підстави для розпорядження сформованою прибудинковою територією. З'являються передумови для встановлення огорожі, організації та облаштування парковки, дитячого майданчику, здійснення благоустрою та озеленення території. Важливо розуміти, що процес оформлення права на землю може бути тривалим та вимагати певних фінансових витрат, але переваги від належного оформлення значно перевищують можливі незручності.

Одними із перспективних механізмів захисту при оформленні права на землю є правові інструменти, які дають можливість звернення до суду з питань знесення незаконних споруд, заборони небажаної діяльності, отримання компенсації за завдані збитки та реалізації адміністративних важелів: контролю за цільовим використанням земельної ділянки, регулювання доступу на територію.

Однак, процес оформлення правовстановлюючих документів супроводжується рядом недоліків: відсутністю чіткого механізму передачі землі у власність, відсутністю єдиного стандарту визначення конфігурації прибудинкової території, неврегульованістю спільного використання земельних ділянок в районах з щільною забудовою. Даний процес відносно новий, а тому різного роду бюрократичні перепони процесу оформлення, відсутність єдиного підходу та зловживання на місцях посилюють актуальність дослідження.

Ключові слова: земельна ділянка; об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ); управлінські компанії (УК).

Аналіз останніх досліджень. Постановка даного питання розглядалася українськими науковцями, зокрема Платоною (Іванова) Є.О.[1]. Науковий

внесок ґрунтується у аналізі використання земель житлової та громадської забудови комунальної форми власності. Також розглянуто правовий режим земельних ділянок під багатоквартирними будинками, як просторовий базис їх розміщення та обслуговування. Вона підкреслює, що значна частина цих земель належить територіальним громадам, і аналізує проблеми, пов'язані з їх забудовою, управлінням та приватизацією. Основний акцент ставиться на тому, що частки земельних ділянок під багатоквартирними будинками не можуть бути розподілені між власниками квартир, а їх використання регулюється органами управління об'єднань співвласників.

Беровою П.І. виявлено та запропоновано рекомендації щодо напрямів вдосконалення законодавства при оформленні прав на земельні ділянки під багатоквартирними будинками. Акцентовано увагу на відсутність оформлення у значної частини таких ділянок, що об'єктивно ускладнює їх подальше повноцінне використання та оподаткування. Відсутність належного оформлення обумовлює недоотримання місцевими бюджетами значних надходжень від плати за землю. Особливу увагу спрямовано на прибудинкові території, які є невід'ємною частиною земельних ділянок багатоквартирних будинків. Вказано на необхідність формування обґрунтованої площі цих територій із включенням до складу земельних ділянок та належним оформленням прав на земельні ділянки, що дозволить мешканцям багатоквартирних будинків самостійно визначати порядок використання прибудинкових територій та запобігати їх відведенню стороннім особам [2].

Вадімов Д.В., досліджував проблеми планування, правового регулювання та соціальної організації прибудинкових просторів у міських умовах України [3]. В свою чергу, акцентує на необхідності ревіталізації цих територій, особливо в районах старої забудови 60–70-х років, де відсутні чіткі межі та інфраструктура для комфортного проживання. Визначено, що прибудинкові території мають бути комплексними просторами для відпочинку, соціальної взаємодії та обслуговування будинків, також підкреслено роль ОСББ в управлінні цими територіями та необхідність врахування потреб мешканців. Виявлено актуальність нових форм житла (наприклад, колівінгу) у контексті сучасних економічних та соціальних викликів.

Ю. Губором та С. Главацькою запропоновано розраховувати "прибудинкову частку" для кожної одиниці нерухомості (квартири/нежитлового приміщення). Вона визначається на основі: геодезичних даних (масштаб 1:500/1:1000), кадастрових планів, площі будівель, земельних ділянок та інженерних споруд.

Формула для розрахунку площі житлового кварталу:

Сжитл.кв.=Скварт–Сприват–Скорист–СДБН–Сзаг
Сжитл.кв.=Скварт–Сприват
–Скорист–СДБН–Сзаг.

Чітке зонування та розрахунки допомагають уникнути конфліктів щодо землекористування, зменшують корупцію та покращують якість життя. [4].

Білошицькою Н.І., Татарченко Г.О., Білошицьким М.В., Уваровим П.Є. проаналізовано організацію прибудинкових територій у багатоповерхових житлових комплексах, зосереджуючись на комфорті мешканців та функціональному зонуванні. На прикладі м. Сєвєродонецька та європейських міст (Данія, Фінляндія, Берлін) виявлено такі проблеми:

- дефіцит паркувальних місць і хаотичне розташування авто;
- недостатня різноманітність функціональних зон (відпочинок, ігри, господарські потреби);
- відсутність якісного благоустрою в районах старої забудови (60–70-х рр.). [5]

Пропозиції авторів: відокремлення зон входу, парковки, галасливого/тихого відпочинку, господарських майданчиків, впровадження підземних парковок, велопарковок, сортування сміття, закриті двори без авто. Реконструкція існуючих територій шляхом модернізації дитячих ігрових та спортивних майданчиків, озеленення, система освітлення. Комплексний підхід полягає в розробці дендрологічних планів, інтеграція екологічних рішень, врахування потреб різних вікових груп.

Ключовою ідеєю є те, що прибудинкові території мають бути багатофункціональними, безпечними та екологічно орієнтованими. Успішність залежить від планування, врахування місцевих особливостей та запозичення кращих європейських практик (наприклад, відмова від авто у дворах, акцент на велоінфраструктуру).

Дослідження підкреслює необхідність трансформації радянської забудови у сучасні комфортні простори, що відповідають вимогам містян і екологічним стандартам [5].

Постановка проблеми. Згідно закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» термін «прибудинкова територія» – це територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної 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 [7].

Приписами статті 42 Земельного кодексу України встановлено, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

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 [6].

Законодавець передбачив механізм врегулювання цього питання через ухвалення профільної постанови Кабінетом Міністрів України. Однак станом на сьогодні такий документ не прийнято, більше того – навіть не оприлюднено його проекту.

Більше того, існують сумніви щодо можливості уряду вирішити це питання виключно адміністративним рішенням, оскільки урядова постанова має чітко узгоджуватися із положеннями Земельного кодексу України та не може встановлювати нові правові норми поза його межами.

Водночас чинне законодавство надає співвласникам багатоквартирних будинків певні альтернативні механізми. Зокрема, вони можуть претендувати на отримання прибудинкової території або у власність, або в постійне користування, використовуючи положення статей 89 та 92 Земельного кодексу України.

Але згідно зі статтею 89 Земельного кодексу України, земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, якщо інше не встановлено законом.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

- а) подружжя;
- б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;
- в) співвласників жилого будинку;
- г) *співвласників багатоквартирного будинку [6].*

Відповідно до статті 92 Земельного кодексу України, співвласники багатоквартирного будинку входять до кола суб'єктів, які мають право отримати земельну ділянку в постійне користування. Метою такого права є забезпечення обслуговування будинку та задоволення різнопланових потреб –

житлових, соціальних та побутових – як власників і співвласників, так і наймачів чи орендарів квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку [6].

Редакція частини 2 статті 42 Земельного кодексу України до внесення змін: була наступною *«У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників»*. Таким чином, у ОСББ була можливість стати власником чи користувачем прибудинкової території. Тепер, частина 2 статті 42 Земельного кодексу України чітко визначає, що земельна ділянка під будинком і прибудинкова територія *«передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку»* [6].

Законодавство унеможлиблює передачу земельної ділянки ОСББ як юридичній особі з інших передбачених Земельним кодексом України підстав. Стаття 82 кодексу дозволяє набуття земельних ділянок у власність юридичними особами, заснованими українськими громадянами або юридичними особами, виключно для підприємницької діяльності. Водночас ОСББ, за законом, є неприбутковою організацією.

Деякі правники та представники місцевого самоврядування вважають за можливе виділення земельних ділянок ОСББ, посилаючись на частину 1 статті 42 Земельного кодексу України. Ця норма передбачає надання в постійне користування земельних ділянок з розташованими на них багатоквартирними будинками, спорудами та прибудинковими територіями державної або комунальної власності підприємствам, установам і організаціям, що здійснюють управління цими будинками.

Формулювання цієї статті допускає різні тлумачення. Одні вважають, що йдеться виключно про будинки державної та комунальної форми власності, тому норма не стосується ОСББ. Інші правники наполягають, що мова йде про земельні ділянки комунальної власності, на яких розташовані будинки, споруди та прибудинкові території. Такий підхід теоретично дозволяв би наділити ОСББ правом постійного користування земельною ділянкою як суб'єкта управління будинком.

Однак норми Цивільного та Земельного кодексів чітко визначають землю під будинком, як спільну власність співвласників. Передача такої землі іншому власнику, навіть ОСББ, є неприпустимою.

Підсумовуючи, чинне законодавство фактично унеможлиблює виділення прибудинкової території у власність чи постійне користування для співвласників багатоквартирного будинку.

Виклад основного матеріалу. Проблематика даного питання полягає в організації співвласників багатоквартирного будинку з даного питання, адже для оформлення правовстановлюючих документів на землю, необхідно подати спільну заяву. Коли в будинку знаходиться велика кількість квартир та інших приміщень, одержати згоду всіх мешканців та правовстановлюючі документи на належне їм нерухоме майно доволі проблематично. Часто не вдається досягти спільної згоди між співвласниками щодо оформлення документів на землю, що унеможливорює вирішення цього питання.

Для спрощення законодавець передбачив створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), адже для цього потрібно більше половини загальної кількості голосів усіх співвласників.

Органи місцевого самоврядування, попри відсутність від законодавця чіткого механізму виділення земельних ділянок співвласникам багатоквартирних будинків, приймають відповідні рішення про передачу земельних ділянок у власність та постійне користування ОСББ чи просто співвласникам багатоквартирного будинку. Адже, одним із основних джерел наповнення місцевих бюджетів є плата за землю.

Для порівняння обрано декілька міст обласних центрів України та досліджено механізм виділення земельних ділянок для ОСББ (табл. №1).

Таблиця 1

Порівняльна таблиця

| № | Орган місцевого самоврядування | Площа з/д у власності, га | Площа з/д у постійному користуванні, га | Площа з/д в оренді, га | Загальна площа, га |
|---|--------------------------------|---|---|------------------------|--------------------|
| 1 | Ужгородська міська рада | - | 50,6892 | - | 50,6892 |
| 2 | Житомирська міська рада | Не здійснюється виділення земельних ділянок | | | 0 |
| 3 | Кропивницька міська рада | 0,4686 | 1,1879 | - | 1,6565 |
| 4 | Луцька міська рада | 23,5727 | 3,0965 | - | 26,6692 |
| 5 | Хмельницька міська рада | 13,2240 | 4,4992 | 1,3281 | 17,7232 |
| 6 | Чернігівська міська рада | - | 9,1361 | - | 9,1361 |
| 7 | Вінницька міська рада | 34,0749 | - | - | 34,0749 |
| 8 | Чернівецька міська рада | 6,6272 | 22,8133 | 2,6477 | 32,0882 |

Порівняльна таблиця відображає загальні площі земельних ділянок ділянок для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які

знаходяться у власності, постійному користуванні або оренді у восьми міських радах. Основні спостереження дозволяють проаналізувати розподіл земельних ресурсів між органами місцевого самоврядування та виявити різні підходи до виділення земельних ділянок для ОСББ у різних регіонах України. Зокрема, найбільша загальна площа виділених земельних ділянок – у Ужгородській міській раді (50,6892 га), а найменша – у Кропивницькій міській раді (1,6565 га). У Житомирській міській раді виділення земельних ділянок не здійснюється, тому всі площі дорівнюють 0. У більшості міських рад земельні ділянки переважно знаходяться у власності або постійному користуванні. На власності зосередилися Луцька, Хмельницька та Вінницька міські ради, а перевагу постійному користуванню надають Ужгородська, Чернігівська та Чернівецька міські ради. Оренда земельних ділянок зафіксована лише у Хмельницькій та Чернівецькій міських радах.

Не зважаючи на відсутність чіткого механізму виділення таких земельних ділянок, міські ради все ж таки передають їх у власність чи користування ОСББ, з метою отримання плати за землю та розуміючи, що власники майна не повинні бути обмежені у своїх правах.

Виходячи із зазначеного проаналізуємо, необхідний пакет документів для подання до органів місцевого самоврядування з метою отримання земельних ділянок (наведених в табл. 1) під багатоквартирними будинками.

В Ужгородську міську раду необхідно подати до заяви правовстановлюючі документи на юридичну особу, графічні матеріали розташування земельної ділянки із зазначенням площі та конфігурації земельної ділянки та рішення (витяг з протоколу) загальних зборів ОСББ, житлово-будівельних кооперативів (ЖБК), обслуговуючих кооперативів (ОК) про необхідність оформлення права користування земельною ділянкою [8].

Луцька міська рада приймає до заяви: довіреність (доручення); копію статуту ОСББ або обслуговуючого кооперативу та унікальний код, що дає можливість доступу до результатів надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації, в т.ч. до установчих документів юридичної особи на офіційному сайті Міністерства юстиції України; копію протоколу (витяг з протоколу) загальних зборів ОСББ чи кооперативу про прийняття рішення по розробленню проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під багатоквартирним будинком та її надання у власність або постійне користування ОСББ чи кооперативу; оригінал графічних матеріалів із зазначенням місця розташування та орієнтовним розміром земельної ділянки (генплан земельної ділянки, розроблений на актуальній топографо-геодезичній зйомці (не давнішої 1 року з дати внесення Службою містобудівного кадастру та моніторингу в електронну карту Луцької міської територіальної громади) з

доданим до нього листом департаменту містобудування, земельних ресурсів та реклами Луцької міської ради про наявні обмеження у використанні земель відповідно до містобудівної документації); оригінал та/або копії технічного паспорту/паспортів на об'єкт(ти) нерухомого майна, що знаходяться на земельній ділянці або витяг(и) з технічного паспорта (якщо житловий будинок більше 4-х поверхів – без поверхових схем квартир у будинку); оригінал графічного додатку до рішення Луцької міської ради, розроблений на актуальній топографо-геодезичній зйомці (не давнішої 1 року з дати внесення Службою містобудівного кадастру та моніторингу в електронну карту Луцької міської територіальної громади) [12].

Відповідно до інформації центру надання адміністративних послуг міста Кропивницького до клопотання надаються: графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки; копія статуту; копія витягу з ЄДР; копія наказу про призначення керівника підприємства; письмова згода землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки); довіреність або нотаріально засвідчена копія довіреності (для уповноваженої особи) [9].

У Чернівецькій міській раді використовують два види заяв, одна для ОСББ, друга для співвласників багатоквартирного житлового будинку без створення ОСББ.

До першої заяви надаються копії актуальної виписки з ЄДРПОУ, статуту (чинна редакція), графічні матеріали, на яких зазначене бажане місце розташування та розмір земельної ділянки (схематичний план земельної ділянки з інвентарної справи, генплан, тощо), протоколу загальних зборів, довіреності у разі подання заяви представником, а до другої відповідно, копії паспорта, довідки про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків (ідентифікаційний номер), графічні матеріали земельної ділянки (схематичний план земельної ділянки з інвентарної справи, генплан, фрагмент з публічної кадастрової карти, викопіювання з топографічного плану, тощо), документу, що підтверджує право власності на нерухоме майно (квартиру), яке знаходиться на вказаній земельній, довідка про склад майна і кількість квартир (ЧМКБТІ, ЧКОБТІ, сертифікований інвентаризатор), копія доручення у разі подання заяви представником [10].

Хмельницька міська рада працює по Тимчасовому порядку надання об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків земельних ділянок у постійне користування до часу прийняття Кабінетом Міністрів України порядку передачі безоплатно у власність або у постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку земельних ділянок. Даний порядок передбачає, що Особа, уповноважена представляти інтереси ОСББ звертається

до Хмельницької міської ради через Управління адміністративних послуг з клопотанням про надання дозволу на розроблення відповідної документації із землеустрою, із зазначенням орієнтовного розміру земельної ділянки та її цільового призначення, до клопотання додаються: протокол загальних зборів ОСББ про намір оформити земельну ділянку; правовстановлюючі документи на юридичну особу ОСББ (належним чином засвідчені копії свідоцтва (витягу) про державну реєстрацію, статуту); графічні матеріали із зазначенням місця розташування, з визначенням меж та площі земельної ділянки (кадастровий план земельної ділянки з відображенням зон обмежень, обтяжень, сервітутів – при наявності, погоджений із суміжними землевласниками та землекористувачами; каталог координат земельної ділянки; схема місця розташування земельної ділянки); акт обстеження земельної ділянки управлінням житлово-комунального господарства; топографічний план земельної ділянки в масштабі 1:500 з нанесенням інженерних мереж.

В разі надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення до клопотання додаються: протокол зборів ОСББ про намір оформити земельну ділянку в постійне користування; правовстановлюючі документи на юридичну особу ОСББ (належним чином засвідчені копії свідоцтва (витягу) про державну реєстрацію, статуту); кадастровий план земельної ділянки (земельних ділянок) з відображенням обмежень (обтяжень) у її (їх) використанні та встановлених земельних сервітутів; акт визначення меж земельної ділянки (земельних ділянок) в натурі (на місцевості); акт обстеження земельної ділянки управлінням житлово-комунального господарства; топографічний план земельної ділянки в масштабі 1:500 з нанесенням інженерних мереж.

У Вінницькій міській раді передбачений наступний перелік документів: оригінал кадастрового плану земельної ділянки, складений в поточному році; копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна (будівлі та споруди), які розташовані на земельній ділянці (у разі оформлення таких документів до 01.01.2013 р.), або копії документів що стали підставою для виконання будівельних робіт об'єктів, розміщених на земельній ділянці; копія технічного паспорту на будівлі та споруди, розташовані на земельній ділянці, що містить останні актуальні відомості; фотографії існуючого стану земельної ділянки та проектна пропозиція, погоджена ДАтаМ (при реконструкції/будівництві об'єкту), на електронних носіях або кольорового формату; довідка Державної податкової служби про відсутність заборгованості

по платі за землю; копії установчих документів для суб'єкта господарювання [11].

Чернігівська міська рада не розробляла спеціальний бланк для ОСББ, тому проаналізувати необхідний пакет документів немає можливості.

Специфічні вимоги за містами:

- Ужгородська міська рада орієнтується на графічні матеріали та рішення загальних зборів.

- Луцька міська рада вимагає додаткові документи, такі як графічний додаток до рішення ради, топографічні плани та інші технічні дані.

- Кропивницька міська рада додає вимогу щодо письмової згоди землекористувача у разі вилучення ділянки.

- Чернівецька міська рада розрізняє документи для ОСББ та співвласників без ОСББ, зокрема вимагає додаткові документи для фізичних осіб (копії паспортів, ідентифікаційні номери), та довідку про склад майна та кількість квартир.

- Хмельницька міська рада працює за тимчасовим порядком, вимагає акти обстеження та топографічні плани.

- Вінницька міська рада додає вимогу щодо фотографій земельної ділянки та проектної пропозиції.

Отже, більшість міських рад вимагають подібний набір документів, але є специфічні вимоги, які варто враховувати залежно від міста. Графічні матеріали, що підтверджують місцезонашування та конфігурацію меж земельної ділянки важливий елемент у всіх випадках. Рішення загальних зборів обов'язковий документ для ОСББ або кооперативів, який підтверджує одержання згоди у співвласників нерухомого майна.

Для успішного оформлення земельної ділянки рекомендується уточнювати перелік документів у конкретній міській раді, враховуючи локальні вимоги та особливості.

За дослідженнями, конфлікти інтересів між сусідніми будинками при оформленні прибудинкових територій виникають у таких аспектах:

1. Спільні території (проїзди спільного користування; дитячі майданчики; паркувальні місця; зелені зони).

2. Типові причини конфліктів (історично сформоване спільне використання території; невизначеність меж землекористування; різне бачення благоустрою; обмежений доступ до комунікацій).

3. Практичні проблеми (перекриття проїздів; встановлення огорож; розміщення сміттєвих контейнерів; облаштування паркомісць).

4. Фінансові аспекти (розподіл витрат на утримання спільних територій; різна платоспроможність мешканців; небажання брати участь у спільних витратах; різні підходи до благоустрою).

5. Організаційні складнощі (відсутність механізму спільного прийняття рішень; складність координації дій між ОСББ; проблеми з узгодженням проектів благоустрою; різні підходи до управління територією).

6. Шляхи вирішення (медіація конфліктів; розробка спільних проектів благоустрою; створення механізмів співпраці між ОСББ; чітке документальне оформлення домовленостей).

7. Правові механізми (встановлення сервітутів; укладання договорів про спільне користування; розробка регламентів використання території; судові вирішення спорів).

8. Превентивні заходи (попереднє обговорення планів благоустрою; створення спільних комісій; регулярні зустрічі представників будинків; розробка довгострокових планів розвитку території).

9. Роль місцевої влади (модерація конфліктів; надання методичної допомоги; сприяння у розробці проектів; контроль за дотриманням норм).

10. Документальне оформлення (фіксація домовленостей; розробка спільних правил користування; оформлення прав на землю з урахуванням інтересів усіх сторін).

Слід звернути увагу на те, як оформлення земельної ділянки під багатоквартирними будинками запобігає ймовірним зловживанням з боку забудовників та інших осіб.

Види можливих зловживань:

- з боку забудовників (самовільне захоплення прибудинкової території; будівництво додаткових об'єктів без згоди мешканців; використання території для комерційних цілей; обмеження доступу мешканців до прибудинкової території);

- з боку третіх осіб (незаконне розміщення МАФів; організація стихійних парковок; самовільне будівництво; пошкодження зелених насаджень).

Важливо розуміти, що процес оформлення прав на землю може бути тривалим та вимагати певних фінансових витрат, але переваги від належного оформлення значно перевищують можливі незручності.

Дуже часто співвласники багатоквартирного житлового будинку відмовляються від створення ОСББ та оформлення документів на землю, звертаючись до комунальних чи приватних управлінських компаній щодо послуг по утриманню будинків.

Роль управлінських компаній для багатоквартирних будинків можна розглянути за такими напрямками:

1. Основні функції: утримання будинку та прибудинкової території, технічне обслуговування інженерних систем, організація надання комунальних послуг, взаємодія з постачальниками послуг, ведення документації.

2. Фінансовий менеджмент: формування кошторисів, збір платежів, розрахунки з постачальниками, планування ремонтних робіт, звітність перед мешканцями.

3. Технічне обслуговування: планові огляди; поточний ремонт; аварійне обслуговування; підготовка до опалювального сезону; модернізація обладнання.

4. Благоустрій території: прибирання, озеленення, освітлення, вивіз сміття, снігоприбирання.

5. Правові аспекти: укладання договорів, представництво інтересів будинку, робота з боржниками, вирішення конфліктів, юридичний супровід.

6. Взаємодія з мешканцями: прийом заявок, інформування, організація зборів, розгляд скарг, консультації.

7. Документальне забезпечення: ведення технічної документації, паспортний облік, бухгалтерський облік, звітність, архівування.

8. Енергоефективність: енергоаудит, розробка заходів економії, модернізація систем, контроль споживання, облік ресурсів.

9. Недоліки в роботі: низька якість послуг, непрозорість витрат, відсутність звітності, неефективне використання коштів, формальний підхід.

10. Переваги професійного управління: комплексний підхід, наявність фахівців, матеріально-технічна база, досвід вирішення проблем, економія часу мешканців.

11. Критерії вибору компанії: досвід роботи, репутація, кваліфікація персоналу, технічне оснащення, прозорість діяльності.

12. Контроль якості: регулярна звітність, оцінка задоволеності мешканців, моніторинг виконання робіт, реагування на скарги, аудит діяльності

13. Відповідальність: за якість послуг, за збереження майна, за безпеку мешканців, за цільове використання коштів, за дотримання норм.

Незважаючи на те, що управлінські компанії (УК) відіграють важливу роль у підтримці багатоквартирних будинків, їх діяльність часто супроводжується низкою недоліків, які можуть впливати на якість наданих послуг та задоволеність мешканців. Основні недоліки управлінських компаній для багатоквартирних будинків включають:

1. Недостатня прозорість діяльності. Відсутність звітності, багато УК не надають мешканцям детальних звітів про використання коштів, що призводить

до недовіри. Недоступність інформації – мешканці часто не мають доступу до інформації про плани ремонтів, витрати та інші аспекти управління.

2. Низька якість послуг. Часто УК недбалісно ставляться до виконання своїх обов'язків, що призводить до поганого стану будинку та прибудинкової території. Ремонти та обслуговування часто затримуються, що створює незручності для мешканців.

3. Високі тарифи. Мешканці часто скаржаться на завищені тарифи за послуги, які не відповідають якості наданих послуг. Деякі УК включають у рахунки додаткові платежі, які не були узгоджені з мешканцями.

4. Відсутність ефективного управління. Працівники УК часто не мають необхідної кваліфікації для ефективного управління будинком. Кошти мешканців часто використовуються неефективно, що призводить до недостатнього фінансування важливих проектів.

5. Корупція та зловживання. Деякі УК можуть займатися корупційними діями, такими як завищення витрат або укладання угод із сумнівними підрядниками, зловживати своїми повноваженнями, наприклад, незаконно відводити прибудинкові території для комерційного використання.

6. Недостатня увага до енергоефективності. Багато УК не впроваджують заходи для підвищення енергоефективності будинків, що призводить до збільшення витрат на комунальні послуги. УК часто ігнорують можливості використання сучасних технологій для покращення управління будинком.

7. Складність зміни УК. Процес зміни управлінської компанії часто є складним і тривалим, що ускладнює мешканцям захист своїх інтересів. У деяких випадках мешканці не мають вибору, оскільки на ринку відсутні конкурентоспроможні альтернативи.

Недоліки управлінських компаній для багатоквартирних будинків можуть значно впливати на якість життя мешканців та стан будинку. Для покращення ситуації необхідно підвищувати прозорість діяльності УК, забезпечувати ефективне управління коштами та враховувати інтереси мешканців. Також важливо впроваджувати сучасні технології та заходи для підвищення енергоефективності та безпеки будинків.

Вибір між створенням ОСББ та укладанням договору з УК залежить від багатьох факторів, включаючи готовність мешканців до самоорганізації, наявність ресурсів для управління будинком та бажанням контролювати процеси. Наразі обидва варіанти мають свої переваги та недоліки.

Переваги ОСББ:

1. **Повний контроль:** Мешканці самостійно приймають рішення щодо управління будинком, ремонтів, вибору підрядників тощо.

2. Прозорість фінансів: Усі кошти, які сплачують мешканці, використовуються виключно на потреби будинку, що забезпечує відсутність прихованих витрат.

3. Ефективне використання коштів: ОСББ може оптимізувати витрати, вибираючи найкращі пропозиції від підрядників та постачальників послуг.

4. Юридична самостійність: ОСББ має право укладати договори, відстоювати інтереси мешканців у судах та інших інстанціях.

5. Можливість отримання державної підтримки: ОСББ може брати участь у програмах державної підтримки, таких як енергомодернізація або ремонт.

6. Підвищення вартості нерухомості: Ефективне управління через ОСББ часто призводить до покращення стану будинку, що підвищує вартість квартир.

Переваги УК:

1. Професійний підхід: УК мають досвід і ресурси для ефективного управління будинком, включаючи технічне обслуговування, ремонти та фінансове управління.

2. Зменшення навантаження на мешканців: УК бере на себе всі організаційні питання, що дозволяє мешканцям не займатися управлінням.

3. Швидке вирішення проблем: УК мають можливість швидко реагувати на аварійні ситуації та викликати необхідних фахівців.

Отже, ОСББ – це оптимальний вибір для тих, хто готовий взяти на себе відповідальність за управління будинком і бажає мати повний контроль над процесами. Це дозволяє ефективно використовувати кошти та забезпечує прозорість.

Управлінська компанія – підходить для тих, хто не бажає займатися організаційними питаннями і готовий делегувати управління іншим. Однак, важливо вибирати надійну УК з хорошою репутацією.

Враховуючи те, що значна частина земельних ділянок під багатоквартирними будинками не оформлена, плата за них не здійснюється, а власниками майна експлуатується прибудинкова територія в повному обсязі, доцільно дозволити управлінським компаніям отримувати земельні ділянки в оренду для обслуговування багатоквартирних будинків на законодавчому або муніципальному рівнях. При цьому необхідно врегулювати договірні умови з УК, з метою запобігання їх зловживань, не допустимістю будівництва чи розміщення тимчасових споруд в тому числі для комерційних цілей.

Дане вирішення питання дозволить отримувати орендну плату, що значно поповнить бюджет громад, призведе до встановлення конкретних меж земельної ділянки та усунить спірні питання щодо прибирання прилеглих територій із суміжними землекористувачами.

Висновки. Оформлення прав на землю під багатоквартирними будинками є важливим для захисту інтересів співвласників, запобігання зловживанням з боку забудовників та інших осіб, а також для благоустрою прибудинкової території. Проте цей процес супроводжується низкою труднощів, зокрема бюрократичними бар'єрами, відсутністю єдиного механізму передачі землі та проблемами з визначенням меж.

Розглянуто перелік вихідних документів, необхідних для оформлення земельних ділянок під багатоквартирними будинками. Порівняно реалізацію цього механізму у 8 обласних центрах. Встановлено подібний усталений набір текстових та графічних документів. Виявлено регіональні відмінності та тенденції щодо оформлення земельних ділянок під багатоквартирними будинками.

Наведено перелік конфліктних ситуацій та викликів, які постають перед мешканцями багатоквартирних будинків. Визначено роль та переваги різних організаційних форми, зокрема об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та управляючих компаній (УК) в організації співвласників та оформленні земельної ділянки. Для вирішення таких конфліктів ефективними механізмами пропонується вважати медіацію, укладання договорів про спільне користування та встановлення сервітутів.

Однак, оформлення прав на земельні ділянки може бути тривалим і вимагати значних фінансових витрат, але переваги від належного оформлення значно перевищують можливі незручності. Крім того, плата за землю є важливим джерелом надходжень до місцевих бюджетів, що підкреслює необхідність врегулювання цього питання.

Виходячи з результатів дослідження, пропонуємо дозволити управлінським компаніям отримувати земельні ділянки в оренду для обслуговування багатоквартирних будинків, що дозволить поповнити бюджети громад та уникнути зловживань з боку УК. Також важливо врегулювати договірні умови з УК, щоб запобігти незаконному будівництву чи комерційному використанню прибудинкових територій, шляхом внесення змін до Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» чи Порядком встановлення за рішенням органів місцевого самоврядування.

Література

1. Іванова Є.О. Використання земельних ділянок комунальної власності для забудови // Актуальні проблеми держави і права. Збірник наукових праць. Випуск 25. – Одеса: «Юридична література», 2005. – С. 399 – 403.

2. Бєрова П.І. До проблеми реалізації прав на землю під багатоквартирними житловими будинками// Збірник наукових праць «Містобудування та територіальне планування», випуск 65. Київ, КНУБА, 2017. С. 86-90.

3. Вадімов Д.В. Особливості формування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови / Д.В. Вадімов // Містобудування та територіальне планування. – 2023. – Вип. 82. – С. 53-63. – DOI: 10.32347/2076-815x.2023.82.53-63 <https://reposit.nupp.edu.ua/handle/PolNTU/12054>.

4. Губар Ю., Главацька, С. Особливості зонування території для прибудинкових територій багатоквартирних будинків. Використання й охорона земельних ресурсів та туристично-рекреаційний потенціал територій: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції. Дубляни, 17 травня 2023 р.–Львів: Львівський національний університет природокористування, 2023. –174 с., 2023, 86.

5. Білошицька Н.І. Прибудинкові території: тенденції організації та їх проблеми / Н.І. Білошицька, Г.О. Татарченко, М.В. Білошицький, П.Є. Уваров // Вісник Східноукраїнського національного університету імені Володимира Даля: Математичні науки.- 2019.- № 3 (251). - С. 39-47 <https://dspace.luguniv.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4840/Biloshytska.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

6. Земельний кодекс України, інтернет доступ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n400ю>.

7. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» інтернет ресурс <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.

8. Портал адміністративних послуг міста Ужгорода, інтернет доступ <https://rada-uzhgorod.gov.ua/posluhy-tsnap/rishennya-miskoi-radi-pro-nadannya-dozvoliv-na-rozrobku-proektiv-zemleustrou-schodo-vidvedennya-zemelnih-dilyanok>.

9. Центр надання адміністративних послуг міста Кропивницького, інтернет доступ <https://dozvil.kr-rada.gov.ua/declamation/zemelni-resursi-ekologiya-14-02-2024/>.

10. Центр надання адміністративних послуг міста Чернівці, інтернет доступ <https://dozvil.city.cv.ua/zaustan/1150>.

11. Офіційний сайт Хмельницької міської ради, інтернет доступ <https://www.khm.gov.ua/uk/content/pro-zatverdzhennya-tymchasovogo-poryadku-nadannya-zemelnyh-dilyanok-v-postiyne-0>.

12. Центр надання адміністративних послуг міста Луцьк, інтернет доступ <https://www.lutskrada.gov.ua/pages/zemelni-pytannia-tsnap>.

Candidate of technical science **Olesia Goncheryuk**,
Yuriy Fedkovych Chernivtsi National University, Chernivtsi

THE REALITY OF LAND REGISTRATION FOR MULTIPLE-FAMILY HOUSES: LEGAL, PRACTICAL AND ADMINISTRATIVE ASPECTS IN UKRAINE

Relevance of the research topic. The proper registration of the right to a land plot under an apartment building is becoming more and more frequent and has a number of advantages for residents. In particular, there is legal protection of the residents of the building from possible abuse by developers or other persons and grounds for disposal of the formed adjacent territory. The prerequisites for installing a fence, organizing and arranging a parking lot, playground, landscaping and gardening appear. It is important to understand that the process of registering land rights can be lengthy and require certain financial costs, but the benefits of proper registration far outweigh the possible inconveniences.

One of the most promising mechanisms of protection when registering land rights is legal instruments that allow to apply to the court for the demolition of illegal structures, prohibition of unwanted activities, compensation for damages and the use of administrative levers: control over the intended use of the land plot, regulation of access to the territory.

However, the process of issuing title documents is accompanied by a number of shortcomings: the lack of a clear mechanism for transferring land into ownership, the absence of a single standard for determining the configuration of the adjacent territory, and the unregulated joint use of land plots in densely built-up areas. This process is relatively new, and therefore various bureaucratic obstacles to the registration process, the lack of a unified approach and local abuses increase the relevance of the study.

Keywords: land plot; condominium associations; management companies.

REFERENCES

1. Ivanova Ye.O. Viktoristannya zemelnih dilyanok komunalnoyi vlasnosti dlya zabudovi // Aktualni problemi derzhavi i prava. Zbirnik naukovih prac. Vipusk 25. – Odesa: «Yuridichna literatura», 2005. – S. 399 – 403. {in Ukrainian}
2. Berova P.I. Do problemi realizaciyi prav na zemlyu pid bagatokvartirnimi zhitlovimi budinkami// Zbirnik naukovih prac «Mistobuduvannya ta teritorialne planuvannya», vipusk 65. Kiyiv, KNUBA, 2017. S. 86-90. {in Ukrainian}
3. Vadimov D.V. Osoblivosti formuvannya pribudinkovih teritorij bagatokvartirnoyi zhitlovoyi zabudovi / D.V. Vadimov // Mistobuduvannya ta

teritorialne planuvannya. – 2023. – Vip. 82. – S. 53-63. – DOI: 10.32347/2076-815x.2023.82.53-63 <https://reposit.nupp.edu.ua/handle/PoltNTU/12054>. {in Ukrainian}

4. Gubar Yu., Glavacka, S. Osoblivosti zonuvannya teritoriyi dlya pribudinkovih teritorij bagatokvartirnih budinkiv. Vikoristannya j ohorona zemelnih resursiv ta turistichno-rekreacijnij potencial teritorij: Materiali Vseukrayinskoyi naukovopraktichnoyi internet-konferenciyi. Dublyani, 17 travnya 2023 r.–Lviv: Lvivskij nacionalnij universitet prirodokoristuvannya, 2023.–174 s., 2023, 86. {in Ukrainian}

5. Biloshicka N.I. Pribudinkovi teritoriyi: tendenciyi organizaciyi ta yih problemi / N.I. Biloshicka, G.O. Tatarchenko, M.V. Biloshickij, P.Ye. Uvarov // Visnik Shidnoukrayinskogo nacionalnogo universitetu imeni Volodimira Dalya: Matematichni nauki.- 2019.- № 3 (251). - S. 39-47 <https://dspace.luguniv.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4840/Biloshytska.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. {in Ukrainian}

6. Zemelnij kodeks Ukrayini, internet dostup <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n400yu>. {in Ukrainian}

7. Zakon Ukrayini «Pro osoblivosti zdijsnennya prava vlasnosti u bagatokvartirnomu budinku» internet resurs. {in Ukrainian}

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.

8. Portal administrativnih poslug mista Uzhgoroda, internet dostup <https://rada-uzhgorod.gov.ua/posluhy-tsnap/rishennya-miskoi-radi-pro-nadannya-dozvoliv-na-rozrobku-proektiv-zemleustrou-schodo-vidvedennya-zemelnih-dilyanok>. {in Ukrainian}

9. Centr nadannya administrativnih poslug mista Kropivnickogo, internet dostup <https://dozvil.kr-rada.gov.ua/declamation/zemelni-resursi-ekologiya-14-02-2024/>. {in Ukrainian}

10. Centr nadannya administrativnih poslug mista Chernivci, internet dostup <https://dozvil.city.cv.ua/zaustan/1150>. {in Ukrainian}

11. Oficijnij sajt Hmelnickoyi miskoyi radi, internet dostup <https://www.khm.gov.ua/uk/content/pro-zatverdzhennya-tymchasovogo-poryadku-nadannya-zemelnyh-dilyanok-v-postiyne-0>. {in Ukrainian}

12. Centr nadannya administrativnih poslug mista Luck, internet dostup <https://www.lutskrada.gov.ua/pages/zemelni-pytannia-tsnap>. {in Ukrainian}