

ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ У МІСТАХ

Исследуются понятия земель жилой и общественной застройки, усадебной и не-усадебной жилой застройки, земельных участков многоквартирных и малоквартирных жилых домов, придомовых территорий. Определяется понятие земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов в городах.

Ключевые слова: *земли жилой и общественной застройки, земли усадебной и не-усадебной жилой застройки, земельные участки многоквартирных и малоквартирных жилых домов, придомовые территории, земельные участки для строительства многоквартирных жилых домов в городах.*

This article explores the notions of lands for residential and public buildings, estates and no-estates residential development, land plots of many-apartments and small-apartments houses, surrounding territory. The notion of land for construction of many-apartments houses in cities is being determined.

Key words: *The lands for residential and public buildings, estates and no-estates residential development, land plots of many-apartments and small-apartments houses, surrounding territory, the land for construction of many-apartments houses in cities.*

© КРАМАРЕНКО Олег Віталійович – аспірант Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України

Загальновідомо, що найбільша кількість населення, порівняно із селами й селищами, зосереджена у містах. Найвищий рівень забудови і інтенсивності використання земель є у великих містах, де природне середовище використовується на декількох рівнях, що створює дефіцит вільної землі. Основу житлової забудови сучасних міст складають багатоквартирні житлові будинки. Варто відзначити, що проблема використання земельних ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах є частиною цілого комплексу правових, соціальних, економічних та інших питань, пов'язаних з необхідністю забезпечити по-перше, населення доступним житлом, по-друге, раціональне використання земельних ділянок, призначених для будівництва багатоквартирних житлових будинків, по-третє, дотримання вимог щодо забудови земельних ділянок, по-четверте – створення належних умов для довгострокової експлуатації та обслуговування вже зведених будівель та належних до них прибудинкових територій. Здійснення на таких земельних ділянках саме будівництва багатоквартирних житлових будинків, (тобто діяльності від відводу земельної ділянки під забудову, до зведення будинку, допоміжних будівель і споруд, введення в експлуатацію і первинного благоустрою прибудинкової території), на нашу думку, є початковою стадією процесу довгострокового використання земельних ділянок житлової забудови й має відповідну специфіку.

Дослідження щодо земель житлової та громадської забудови тією чи іншою мірою проводили такі вітчизняні науковці в галузі земельного права, як С.О. Іванова, І.І. Каракаш, М.В. Шульга. Спеціальні дослідження щодо визначення понять «житловий будинок», «житлова квартира», «малоквартирний житловий будинок», «багатоквартирний житловий будинок» здійснювали М.Д. Гінзбург, О.І. Харитонova¹. Серед зарубіжних авторів слід відмітити комплексні наукові праці А.П. Анисимова, Д.Г. Лебедева, Н.Л. Лисиної, Є.А. Носкова². Однак, у працях вказаних авторів не знайшло свого закріплення поняття земель для будівництва багатоквартирних житлових будинків в містах, а також не були визначені риси правового режиму таких ділянок.

Метою даного дослідження є визначення поняття земель для будівництва багатоквартирних житлових будинків в містах. Його провідним завданням є необхідність дослідити поняття земель житлової та громадської забудови, садибної та несадибної житлової забудови, земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків, земельних ділянок малоквартирних житлових будинків, прибудинкової території. Обґрунтування поняття «земельні ділянки для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах», на наш погляд надасть змогу встановити межі правової регламентації суспільних відносин щодо реалізації суб'єктами прав на землю відносно ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків у міських поселеннях, окреслить провідні напрями її вдосконалення.

У зв'язку з досліджуваним питанням, вважаємо за необхідне докладніше розглянути поняття земель житлової та громадської забудови. Воно складається з двох нетотожних понять. На нашу думку, законодавець поєднує ці поняття у зв'язку з розміщенням відповідних земельних ділянок у межах населених пунктів та їх пріоритетним використанням за цільовим призначенням. Проте кожне з них стосується окремої групи земель із визначеною правовою регламентацією.

Найбільш повно співвідношення понять «землі житлової забудови» та «землі громадської забудови» представлено у дослідженнях М.В. Шульги. Так, М.В. Шульга вважає, що житловою забудовою як самостійним різновидом забу-

дови конкретної території в населеному пункті слід вважати земельний масив (земельну ділянку), в межах якого розміщено житловий фонд (державний, комунальний, приватний, громадський). Здійснення житлової забудови як юридичними, так і фізичними особами передбачає нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт і благоустрій житлових будівель і споруд, які складають житловий фонд³.

Розглядаючи склад земель житлової та громадської забудови, І.І. Каракаш та С.О. Іванова не розмежують відповідні ділянки за видом використання, проте відзначають, що до вказаної категорії належать не тільки земельні ділянки, зайняті житловими й громадськими будівлями та об'єктами загального користування, а й ті, на яких планується розміщення комунально-побутових і соціально-культурних об'єктів та споруд. Слушним є твердження про те, що ця неоднорідність позначається на правовому статусі земель міст, селищ та сіл, що формує комплексний правовий режим використання земель житлової та громадської забудови⁴.

В населеному пункті розрізняється садибна та несадибна забудова. Як виходить із дослідження М.В. Шульги, при формуванні садибної забудови за основу беруться об'єкти нерухомості (будинки садибного типу). Несадибну житлову забудову складають за загальним правилом багатоквартирні будинки, які обслуговують земельні ділянки, що закріплені за юридичними особами⁵. У дослідженні І.І. Каракаша та С.О. Іванової вживається майже тотожний термін «безсадибне розташування об'єктів житлової забудови». Воно, на їх думку, має місце при спорудженні багатоквартирних житлових будинків, що характерно для міст⁶.

Характеризуючи землі громадської забудови, М.В. Шульга класифікує об'єкти, які розташовані на відповідних земельних ділянках і виділяє такі: заклади освіти, установи охорони здоров'я і соціального забезпечення, відпочинку, культурно-освітні заклади, мистецькі установи, підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового і комунального обслуговування тощо⁷. Справедливим є зауваження М.В. Шульги про те, що визначення поняття житлової та громадської забудови, наведене у ст. 38 ЗК України, є не зовсім повним. Також з його твердження виходить, що по-перше, у межах земель житлової та громадської забудови можуть розміщуватися як капітальні, так і тимчасові будівлі і споруди, які займають відповідні земельні ділянки, характеризуються певним цільовим призначенням і належать до земель житлової чи громадської забудови і по-друге, залежно від характеру об'єктів забудови земельні ділянки, на яких розташовані ці об'єкти і призначені для їх обслуговування, повинні вважатися відповідно землями житлової чи громадської забудови з урахуванням притаманних їм певних специфічних ознак⁸.

Таким чином земельні ділянки житлової та громадської забудови можна розрізнити за видом їх використання. На нашу думку, до основних видів використання земель житлової забудови в містах, слід відносити: планування, проектування, розміщення, будівництво, введення в експлуатацію, поточний й капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію, упорядкування та довгострокове обслуговування одноквартирних, малоквартирних та багатоквартирних житлових будинків, а також приналежних до них допоміжних будівель і споруд, відповідно до містобудівної документації. Щодо основних видів використання земельних ділянок громадської забудови в містах, такими, на наш погляд, можна визначити комплексну забудову цих земель з метою розміщення, будівництва, довгострокового обслуговування на них об'єктів громадської забудови та загального користування.

Як бачимо, землі житлової та громадської забудови по суті не є однорідної категорією. По-перше, вони різняться за об'єктами, що розташовані на них, і, по-друге – за видами використання цих об'єктів. Тому, на наш погляд, є доцільним більш ретельний підхід до понятійно-категоріального апарату у досліджуваній сфері. У цьому зв'язку варто докладніше розглянути такі поняття, як «земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків», «земельні ділянки малоквартирних житлових будинків», «прибудинкова територія». Для цього звернемося насамперед до поняття «житловий будинок». У повсякденній мові слово «будинок» уживають у двох значеннях: 1) Будівля, призначена для житла; 2) Науковий, культурно-освітній, побутовий та інший заклад, установа, а також будівля, де він (вона) міститься (Будинок відпочинку. Будинок культури. Дитячий будинок. Пологовий будинок)⁹.

За ст. 380 ЦК України житловий будинок – це будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання. За визначенням О.І. Харитонової, житловим будинком можна вважати одноквартирний будинок, призначений для постійного проживання в ньому осіб, який має обладнані житлові кімнати та допоміжні приміщення. Від таких будинків слід відрізняти житлові будинки квартирної типу (малоповерхові та багатоповерхові). Разом з тим, багатоквартирними також є малоповерхові будинки блокового типу – так звана килимова забудова¹⁰.

Як виходить із дослідження М.Д. Гінзбурга¹¹, у багатьох чинних нормативно-правових актах України ужито термін «багатоквартирний будинок». Цей термін є навіть в назві Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. Але законодавцем не визначено, який будинок треба вважати багатоквартирним та скільки в ньому повинно бути квартир. Досі частково чинним є Положення про житлово-будівельні колективи та індивідуальних забудовників у містах і селищах міського типу Української РСР, затверджене постановою Ради Міністрів УРСР від 30.04.1958 р. № 514 (редакція від 27.11.1992), яке розрізняє дві категорії житлових будинків - багатоквартирні та одноквартирні¹². Раніше в значенні «житловий», помилково вживали термін «жилий будинок». Але, як пояснює навчальний посібник «Мовностилістичні поради»¹³, житловий будинок – це будинок, призначений для проживання людей (хоча певний час він може бути незаселений), а жилий будинок – це будинок, у якому живуть люди, заселений (хоча, як вказує М.Д. Гінзбург), іноді люди змушені жити також у нежитлових будинках, тобто не призначених для проживання).

Квартирою вважається ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання. Згідно з Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127¹⁴, квартира повинна бути відділена від інших суміжних приміщень стінами без отвору або глухими перегородками та мати самостійний вихід на сходову клітку, коридор загального користування, у двір чи на вулицю. Якщо у квартирі мешкають двоє чи більше квартирнаймачів, її вважають комунальною.

З 01.01.2001 р. в Україні набрав чинності ДК 018-2000 Державний класифікатор України – Державний класифікатор будівель та споруд (далі – ДК БС)¹⁵. На рівні п'ятого класифікаційного угруповання «підклас» класи будівель та інженерних споруд деталізовано з урахуванням вимог національної економіки та статис-

тики. З уведенням у дію в Україні втратила чинність група 45.6 – «Будинки, будівлі, промислові та інженерні споруди» класифікатора ДК 016-97 Державного класифікатора продукції та послуг (ДКПП)¹⁶.

Слушним є зауваження М.Д. Гінзбурга¹⁷, що в ДК БС є підрозділ «будівлі житлові». Порівнюючи склад класифікаційних угруповань цього підрозділу із змістом ст. 380 ЦК України, дослідник доходить висновку про те, що, по-перше, поняття «житлова будівля» ширше, бо воно охоплює три групи. Дві з них, а саме: «Будинки одноквартирні» (111) та «Будинки з двома та більше квартирами» (112) повністю відповідають поняттю, викладеному у ст. 380 ЦК, оскільки ці будівлі та їхні окремі частини можуть бути об'єктом права власності. По-друге, спарені або зблоковані будинки з окремими квартирами, що мають свій власний вхід з вулиці за європейською традицією вважають одноквартирними. По-третє, два угруповання (підкласи) «будинки багатоквартирні масової забудови» (1122.1) та «будинки багатоквартирні підвищеної комфортності, індивідуальні» (1122.2) відповідають тільки п'ятому рівню класифікації. З цього, відзначає М.Д. Гінзбург, можна зробити висновок, що поняття «багатоквартирний будинок» немає в Класифікації типів споруд Євростату (СС), а введено, виходячи з вітчизняних традицій. Такі будинки входять до класу «будинки з трьома та більше квартирами». Отже, за ДК БС багатоквартирними є будинки з трьома та більше квартирами як масової забудови, так і індивідуальні, підвищеної комфортності. Відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127 (із змінами)¹⁸, залежно від кількості поверхів багатоквартирні будинки поділяють на малоповерхові (1-4 поверхи) та багатоповерхові (5 поверхів та вище).

Отже, багатоквартирний житловий будинок являє собою складне малоповерхове або багатоповерхове спорудження, яке повинне відповідати визначеним вимогам. До земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків також пред'являються спеціальні вимоги щодо їх призначення та використання. Відповідно до ч.1 ст. 42. ЗК України до їх складу входять ділянки, на яких розташовані житлові будівлі та споруди, а також прибудинкові території¹⁹. Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 р.²⁰, земельна ділянка багатоквартирного будинку є частиною житлового комплексу – єдиного комплексу нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, з розміщенням на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс. Згідно цього Закону²¹ прибудинкова територія визначається як територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою та призначена для обслуговування багатоквартирного будинку. Вона також визначається як встановлена за проектом поділу мікрорайону (кварталу) та проектом забудови земельна ділянка, багатоквартирної несадибної житлової забудови, яка необхідна для розміщення та обслуговування житлового будинку (будинків) і не може виділятися для частини будинку (блоку, поверху, секцій, квартир, тощо). До її складу, крім безпосередньої території під житловим будинком, включаються: проїзди та тротуари, озеленені території, ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку, майданчики для відпочинку дорослого населення, занять фізичною культурою, тимчасового зберігання автомобілів, господарських цілей, вигулювання собак, інші території, пов'язані з утриманням та експлуатацією будинків та інших пов'язаних з ними об'єктів²².

Таким чином багатоквартирний житловий будинок доцільно розглядати як житлову будівлю, що складається з трьох і більше квартир, розташована на земельній ділянці відповідного призначення, збудована згідно архітектурних і технічних умов щодо таких будівель та використовується для постійного проживання. Прибудинкова територія такого будинку може перебувати у комунальній або спільній власності, загальному або спільному користуванні власників квартир. Малоквартирний житловий будинок – житлова будівля, яка складається з однієї або двох квартир, зведена відповідно до індивідуального або типового архітектурного проекту, розташована на земельній ділянці житлової забудови, є об'єктом права приватної або комунальної власності, використовується для постійного проживання, та може мати прибудинкову територію з визначеними щодо неї правами. Малоповерховий житловий будинок – житлова будівля, що складається з одного – чотирьох поверхів, на яких знаходиться декілька окремих або комунальних квартир, займає земельну ділянку житлової забудови та має прибудинкову територію, яка може бути об'єктом права комунальної власності, спільної власності, загального або спільного користування власників квартир. Багатоповерховий житловий будинок – складна житлова будівля, яка містить п'ять поверхів та вище, зведена за індивідуальним або типовим проектом, обладнана необхідними для даної категорії будівель комунікаціями, і приміщеннями, допоміжними будівлями та обслуговуючими спорудами, займає відповідну земельну ділянку з прибудинковою територією, яка перебуває у комунальній або спільній власності об'єднання співвласників.

З метою визначення поняття „земельні ділянки для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах» виникає необхідність дослідити риси, притаманні правовому режиму такої земельної ділянки. Згідно п. 2.2. Державних будівельних норм України «Містобудування. Планування і забудова міських і селищних поселень ДБН 360-92», затверджених наказом Держкоммістобудування від 17 квітня 1992 р. № 44 (далі – ДБН 360-92)²³, за функціональним призначенням і характером використання територія міста підрозділяється на селитебну, виробничу та ландшафтно-рекреаційну. Важливим є положення цього нормативного акту про те, що розміщення нового житлового будівництва у містах має передбачатися як на вільних від забудови територіях, так і в районах реконструкції, тобто на земельних ділянках, де вже знаходиться житлова забудова, але підлягає зносу та заміні новою. Як виходить із положень п. 3.5. ДБН 360-92, у межах селитебної території формуються такі основні структурні елементи: а) житловий квартал (житловий комплекс) – первинний структурний елемент житлового середовища, обмежений магістральними або житловими вулицями, проїздами природними межами тощо, площею до 20–50 га с повним комплексом установ і підприємств обслуговування місцевого значення (укрупнений квартал, мікрорайон) і до 20 га с неповним комплексом; б) житловий район – структурний елемент селитебної території площею 80–400 га, у межах якого формуються житлові квартали, розміщуються установи і підприємства з радіусом обслуговування не більш 1500 м, а також об'єкти міського значення; в) селитебний район (житловий масив) – структурний елемент селитебної території площею більш 400 га, у межах якого формуються житлові райони. Дана структурна одиниця характерна для великих і найбільших міст і формується як цілісний структурний організм із розміщенням установ обслуговування районного і міського користування. З вказаного виходить, що земельні ділянки для будівництва багатоквартирних житло-

вих будинків в містах можна розглядати як первинні елементи у структурі житлової забудови міста.

Слід звернути увагу на те, що землі житлової забудови у містах є самостійним підвидом земельних ділянок, які у свою чергу, можна поділити за різними критеріями. Так, за критерієм наявності на них житлової забудови, землі житлової забудови можна поділити на: 1) землі, зайняті житловою забудовою, тобто землі житлової забудови на яких розташовані житлові будівлі, але які підлягають зносу і заміні новими; 2) землі, вільні від забудови, але призначені, придатні й заплановані для забудови одноквартирними, малоквартирними, багатоквартирними житловими будинками. За критерієм територіального поділу міст, земельні ділянки житлової забудови доцільно класифікувати на: 1) землі житлової забудови у межах житлового кварталу; 2) землі житлової забудови у межах міського житлового мікрорайону (району); 3) землі житлової забудови житлового масиву у місті.

Враховуючи наведене, земельною ділянкою для будівництва багатоквартирних житлових будинків в містах можна вважати земельну ділянку несадибної житлової забудови, зі встановленим місцем розташування, визначеними щодо неї межами і титулами, яка відповідає встановленим містобудівним вимогам, запланована для відповідного виду використання, належно підготовлена для проведення на ній робіт з будівництва та введення в експлуатацію житлового будинку з трьох та більше квартир, забезпечувальних мереж і комунікацій, обслуговуючих будівель, допоміжних споруд, а також облаштування прибудинкової території.

Правовим режимом земель для будівництва багатоквартирних житлових будинків в містах доцільно вважати сукупність правових норм, які визначають порядок використання земельних ділянок несадибної міської житлової забудови щодо планування, зведення та забезпечення довгострокової експлуатації багатоквартирних житлових будинків, обслуговуючих будівель, допоміжних споруд, облаштування прибудинкових територій, створення інших належних умов для проживання людей.

Щодо подальших наукових розробок, то проведене дослідження сприятиме проведенню класифікації земель для будівництва багатоквартирних житлових будинків в містах та визначенню на цій підставі їх видів.

1. Земельне право України: підручник / М.В. Шульга [кер. авт. кол.], Г.В. Анісімова, Н.О. Багай та ін.; За ред. М.В. Шульги. – К., 2004. – 368 с.; Земельне право України: підручник / За ред. О.О. Погрібною та І.І. Каракаша. – К., 2009. – 600 с.; Земельний кодекс України: науково-практичний коментар. [Беженар Г.М., Бердников Е.С., Бондар Л.О. та ін.]; за ред. акад. АПрН України А.П. Гетьмана, чл.-кор. АПрН України М.В. Шульги. – Х., 2008. – 632 с.; *Гінзбург М.Д.* Що таке багатоквартирний будинок? // Ринок інсталяцій. – 2007. – № 2. – С. 61–62; Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / За заг. ред. Є.О. Харитонової, О.І. Харитонової, Н.Ю. Голубєвої. – К., 2008. – 740 с. 2. *Анісімов А.П.* Теоретические основы правового режима земель поселений в Российской Федерации: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук: спец. – Саратов, 2004. – 54 с.; *Лебедев Д.Г.* Правовое регулирование территориального планирования использования земель городов в Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. – М., 2007. – 29 с.; *Лисина Н.Л.* Правовой режим земель поселений: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. – М., 2003. – 27 с.; *Носков Е. А.* Правовое регулирование государственного и муниципального управления землями городов: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. – М., 2003. – 28 с. 3. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар. – Х., 2008. – С. 101. 4. Земельне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібною та І.І. Каракаша. – К., 2009. – С. 313–315. 5. Земельний кодекс України: науково-прак-

тичний коментар. [Беженар Г.М., Бердников Е.С., Бондар Л.О. та ін.]; за ред. акад. АПрН України А.П. Гетьмана; чл.-кор. АПрН України М.В. Шульги. – Х., 2008. – С. 102. **6.** Земельне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. – С. 313. **7.** Земельне право України: підручник / М.В. Шульга [кер. авт. кол.], Г.В. Анісімова, Н.О. Багай та ін.; За ред. М.В. Шульги. – С. 287–288. **8.** Земельне право України: підручник / М.В. Шульга [кер. авт. кол.], Г.В. Анісімова, Н.О. Багай та ін.; За ред. М.В. Шульги. – К., 2004. – С. 286. **9.** Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) / Уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. – К.; Ірпінь: 2005. – С.100. **10.** Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / За заг. ред. Є.О. Харитонова, О.І. Харитоновой, Н.Ю. Голубевої. – К., 2008. – С. 236. **11.** *Гінзбург М.Д.* Що таке багатоквартирний будинок? – С. 61–62. **12.** Положення про житлово-будівельні колективи та індивідуальних забудовників у містах і селищах міського типу Української РСР; Затв. постановою Ради Міністрів УРСР від 30.04.1958 р. № 514 (редакція від 27.11.1992). – Верховна Рада України. Офіційний веб-сайт. [Електронний ресурс] / Управління комп'ютеризованих систем Апарату Верховної Ради України © 1996-2009. – Режим доступу до ресурсу: (<http://zakon.rada.gov.ua>). – 2009. **13.** *Пономарів О.Д.* Культурні слова: Мовностилістичні поради: Навч. посіб. – К., 1999. – С. 89. **14.** Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: Затв. Наказом Держбуду України від 24. 05. 2001 р. (з останніми змінами від 08.02. 2006 р.). – Верховна Рада України. Офіційний веб-сайт. [Електронний ресурс] / Управління комп'ютеризованих систем Апарату Верховної Ради України © 1996-2009. – Режим доступу до ресурсу: (<http://zakon.rada.gov.ua>). – 2009. **15.** Класифікатор. Державний комітет стандартизації, метрології та сертифікації України. Державний класифікатор України. Державний класифікатор будівель та споруд 018-2000 (ДК БС) № 507, 17.08. 2000. – Правові системи НаУ. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: // www.nau.ua (<http://www.zakon.nau.ua>). – 2009. **16.** Класифікатор. Державний комітет стандартизації, метрології та сертифікації України. Державний класифікатор України. Державний класифікатор продукції та послуг ДК 016-97. – Тендери, торги, закупки. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: // www.ua-tenders.com (<http://www.ua-tenders.com/legislation/orders/k822>). – 2009. **17.** *Гінзбург М.Д.* Цит. праця. – С. 61–62. **18.** Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна; Затв. наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127 (з останніми змінами від 08.02.2006). – Верховна Рада України. Офіційний веб-сайт. [Електронний ресурс] / Управління комп'ютеризованих систем Апарату Верховної Ради України © 1996-2009. – Режим доступу до ресурсу: (<http://zakon.rada.gov.ua>). – 2009. **19.** Земельний кодекс України: науково-практичний коментар. [Беженар Г.М., Бердников Е.С., Бондар Л.О. та ін.]; за ред. акад. АПрН України А.П. Гетьмана, чл.-кор. АПрН України М.В. Шульги. – С. 115. **20.** Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78. **21.** Там само. **22.** Земельний кодекс України: науково-практичний коментар. [Беженар Г.М., Бердников Е.С., Бондар Л.О. та ін.]; за ред. акад. АПрН України А.П. Гетьмана, чл.-кор. АПрН України М.В. Шульги. – С. 115. **23.** Державні будівельні норми України. «Містобудування. Планування і забудова міських і селищних поселень» ДБН 360-92.** Затверджені наказом Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 17 квітня 1992 р. № 44. – Украина строительная. Портал. (С) Украина строительная. – 2006. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: (<http://www.budinfo.com.ua>). – 2009. – 25.09.