



**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ПОЛТАВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА  
ІМЕНІ ЮРІЯ КОНДРАТЮКА**

**ЗБІРНИК МАТЕРІАЛІВ**

**77-ї НАУКОВОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ ПРОФЕСОРІВ,  
ВИКЛАДАЧІВ, НАУКОВИХ ПРАЦІВНИКІВ,  
АСПІРАНТІВ ТА СТУДЕНТІВ УНІВЕРСИТЕТУ**

**16 травня – 22 травня 2025 р.**

# СЕКЦІЯ АРХІТЕКТУРИ БУДІВЕЛЬ ТА ДИЗАЙНУ

УДК 728.22.051.6

*Д.В. Вадімов, аспірант  
науковий керівник – Л.С. Шевченко, к. арх., доцент  
Національний університет  
«Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»*

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗАКРІПЛЕННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ У ЗАКОРДОННІЙ ПРАКТИЦІ

Багатоквартирна житлова забудова (БЖЗ) є домінуючим типом проживання в урбанізованих регіонах світу, особливо у великих містах. Прибудинкова територія (ПТ) – земельна ділянка, прилегла до багатоквартирного будинку, призначена для його обслуговування, забезпечення потреб мешканців та створення комфортного міського середовища. Нормативно-правове закріплення статусу, меж, режиму використання та управління ПТ є критично важливим для забезпечення прав власників/мешканців, ефективного утримання спільного майна, вирішення конфліктів та інтеграції БЖЗ у міську інфраструктуру. Аналіз досвіду обраних міст дозволяє виділити низку ключових нормативно-правових тенденцій та характерних особливостей закріплення ПТ:

### **1. Еволюція правового статусу землі під будинком та навколо нього:**

*Європа.* Тенденція до чіткого визначення земельної ділянки під будинком та прилеглої території як спільної сумісної або спільної часткової власності власників квартир (Wspólnota Mieszkaniowa у Польщі, Eigentümergemeinschaft у Німеччині, Copropriété у Франції). У старих районах Берліна чи Парижа можуть існувати схеми з правом забудови (Erbrecht) або історично сформованими внутрішніми дворами без чітких меж, але з усталеним режимом користування. [1; 2; 3]

*Азія.* У Гонконзі та Сінгапурі значна частина землі належить державі, передається в довгострокову оренду (land lease). ПТ визначається межами орендованої ділянки (включає площі для спільного користування). У Сеулі земля під будинком є дороговартісною приватною власністю власників квартир, що стимулює тах використання ділянки. [4; 5]

*Близький Схід.* В Ізраїлі законодавство визначає «спільну власність» у багатоквартирних будинках – землю під будинком та прилеглу територію. У Дубаї правовий статус землі (freehold, leasehold) та межі ділянки чітко визначені при реєстрації. У Каїрі ситуація з викликами формалізації прав власності у старих та неформальних районах, тоді як нові забудови мають чіткіші правові рамки. [6]

**2. Нормативне визначення меж та складу ПТ.** Межі ПТ все частіше визначаються не лише фактичним використанням, а й офіційно реєструються як окрема земельна ділянка у кадастрових реєстрах на основі містобудівної документації. Склад ПТ може включати ділянку безпосередньо під будинком, проїзди, пішохідні доріжки, дитячі та спортивні майданчики, зони відпочинку, озеленення, паркувальні місця, інженерні мережі, що знаходяться в межах ділянки. У містах з високою щільністю ПТ включає багаторівневі простори (підземні паркінги, подіуми з комерційними/рекреаційними зонами) з розподілом відповідальності.

**3. Моделі управління ПТ.** Перевага колективного управління через об'єднання власників (ОСББ, кондомініуми, strata corporations тощо) або призначені ними професійних керуючих компаній. Нормативно закріплюється відповідальність власників через об'єднання/управителя (за утримання/ремонт спільного майна ПТ, інженерних мереж, благоустрою, прибирання) та муніципальних служб за утримання прилеглої публічної інфраструктури (вулиці, загальноміські зелені зони). У багатьох юрисдикціях існує сильний державний/муніципальний контроль за діяльністю об'єднань власників та керуючих компаній.

**4. Інтеграція з містобудівним плануванням.** Сучасне законодавство та містобудівні регламенти все частіше розглядають ПТ як частину загальної міської тканини. Визначення функціонального призначення ПТ закріплюється у містобудівній документації. Часом, законодавство стимулює/вимагає створення на ПТ елементів, доступних для публічного користування (Privately Owned Public Spaces) з чітким розмежуванням зон.

**Висновки.** Незважаючи на різноманітність національних правових систем, існують глобальні тенденції до посилення нормативно-правового регулювання ПТ БЖЗ – формалізація статусу земельної ділянки, чітке визначення її меж та складу, закріплення моделей колективного управління, інтеграція ПТ у загальну систему містобудівного планування.

#### Література:

1. Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200> (дата звернення: 05.05.2025).

2. Wohnungseigentumsgesetz. URL: [https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_2.html) (дата звернення: 05.05.2025).

3. Ustawa o własności lokali. URL: <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/wlasnosc-lokali-16796092/art-3> (дата звернення: 05.05.2025).

4. Buildings Management Ordinance (Cap. 344). URL: <https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap344> (дата звернення: 05.05.2025).

5. Building Maintenance and Strata Management Act. URL: <https://sso.agc.gov.sg/act/bmsma2004> (дата звернення: 05.05.2025).

6. Land Law, 5729-1969 (תשכ"ט-1969, המקרקעין, חוק). URL: [https://main.knesset.gov.il/EN/about/history/documents/kns6\\_land\\_eng.pdf](https://main.knesset.gov.il/EN/about/history/documents/kns6_land_eng.pdf) (дата звернення: 05.05.2025).