**Лагоднюк Олег Анатолійович. Концепція формування прибудинкових територій населених пунктів : Дис... канд. наук: 05.24.04 - 2008.**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Лагоднюк О.А. Концепція формування прибудинкових територій населених пунктів. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук за спеціальністю 05.24.04 – Кадастр та моніторинг земель. Київський національний університет будівництва та архітектури. Київ, 2008.  У дисертації виконано аналіз та узагальнено нормативно-правові підходи і практику формування прибудинкових територій цілісних майнових комплексів, який показав, що їх формування є необхідною та вагомою частиною реформи житлово-комунального господарства, земельної та соціально-економічної реформ. Визначено основні принципи формування цілісних житлових комплексів ОСББ, а також їх склад та структуру. Сформовано методичні засади формування житлових комплексів як об’єктів реєстрації. Вдосконалено методику визначення прибудинкових територій при формуванні ОСББ. Введено поняття «прибудинкова частка одиниці нерухомості», яка є складовою частиною власності одиниці нерухомості власника ОСББ. Створено ієрархічну модель системи впливу факторів на формування концептуальних підходів до встановлення прибудинкових територій житлових кварталів. Запропоновано керівні принципи для розвитку реєстрації цілісних майнових житлових комплексів ОСББ. Запропоновано структурну та функціональну моделі ГІС, бази геопросторових даних, реалізація яких забезпечить високий рівень автоматизації, ефективність, якість та оперативність технічної документації проектів формування прибудинкових територій цілісних житлових комплексів. | |
| |  | | --- | | Основні наукові та практичні результати дисертаційної роботи полягають у наступному:   1. Виконано аналіз та узагальнено нормативно-правові підходи і практику формування прибудинкових територій цілісних майнових комплексів, який показав, що формування кондомініумів є необхідною та вагомою частиною реформи житлово-комунального господарства, земельної та соціально-економічної реформ, оскільки вони суттєво впливають на раціональне та цільове використання земель, дотримання правил добросусідства, благоустрій міських територій, якість проживання, величину земельного та інших платежів. 2. Визначено основні принципи формування цілісних житлових комплексів ОСББ їх склад та структуру. Від них залежить вартість майна конкретної одиниці нерухомості, правила сервітутного землекористування, що безпосередньо впливає на ефективність використання кожної земельної ділянки прибудинкової території. 3. Запропоновано положення, якими необхідно керуватись при визначенні нормативних розмірів земельних ділянок прибудинкових територій та підхід, що передбачає затверджувати на державному рівні базову методику розрахунку їх нормативних розмірів, а на місцевому рівні розробляти правила, які максимально враховуватимуть місцеві особливості формування та функціонування кондомінатів. 4. Визначено методичні засади формування житлових комплексів як об’єкту реєстрації та визначено зміст кадастрових відомостей, які необхідно встановлювати при реєстрації багатоквартирних житлових будинків як спільного майна членів ОСББ. 5. Вдосконалено методику визначення прибудинкових територій при формуванні ОСББ. Введено поняття «прибудинкова частка одиниці нерухомості», яка є ключовим поняттям методики та визначає складову частину власності одиниці нерухомості власника ОСББ. 6. Розроблено ієрархічну модель системи впливу факторів на формування концептуальних підходів до встановлення прибудинкових територій житлових кварталів, виконано оцінку впливу шести сценаріїв ієрархічної моделі на структуру системи, а також на основі оцінки експертів отримано узагальнений сценарій, за яким виявлено пріоритети, що суттєво впливають на формування прибудинкових територій. 7. Визначено, що існуючі правила встановлення прибудинкових територій є недосконалими та не передбачають державної реєстрації цілісного житлового комплексу як об’єкту нерухомості, зокрема, у напрямку розвитку 3D кадастру, а також не враховують майнових прав членів кондомініуму та їх часток. Запропоновано керівні принципи для розвитку реєстрації цілісних майнових житлових комплексів ОСББ. 8. Запропоновано структурну та функціональну моделі ГІС, бази геопросторових даних, реалізація яких забезпечить високий рівень автоматизації, ефективність, якість та оперативність виготовлення технічної документації проектів формування прибудинкових територій цілісних житлових комплексів. 9. Проведено аналіз впровадження результатів досліджень на прикладі розрахунку прибудинкових часток одиниць нерухомості у житловому кварталі м. Рівного, який показав не тільки ефективність, а й достовірність та практичну цінність запропонованої методики. За рахунок встановлення часток змішаного використання об’єктів нерухомості та врахування їх при визначенні розміру земельного податку загальна сума його зросла на порядок. | |