УДК 332.816:347.242 **DOI:10.33744/0365-8171-2026-119-132-142**
UDC 332.816:347.242

ВПЛИВ РЕКОНСТРУКЦІЇ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ НА АКТУАЛЬНІСТЬ ВІДОМОСТЕЙ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ

RECONSTRUCTION OF INDIVIDUAL RESIDENTIAL HOUSES: IMPLICATIONS FOR URBAN CADASTRE DATA ACCURACY

Нестеренко Галина Богданівна, *кандидат економічних наук, доцент кафедри земельного кадастру, Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Ґжицького, м. Дубляни, Україна, тел. +38067-6978647, e-mail: galsanesterenko@gmail.com.*

https:// ORCID.ORG/0000-0002-4411-1242

Анотація. Мета: обґрунтувати необхідність включення інформації про реконструкцію індивідуальних житлових будинків до містобудівного кадастру України з огляду на їхній вплив на щільність забудови, інфраструктурні потреби та правовий статус об'єктів нерухомості.

Методи: аналіз чинного законодавства України (Цивільний кодекс, Закон «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»), державних будівельних норм, а також містобудівний аналіз прикладів трансформації квартир у малоповерхових будинках у статус індивідуальних житлових будинків. Використано методи правового аналізу, систематизації нормативних положень та узагальнення практики реконструкції.

Результати: встановлено, що реконструкція житлових будинків змінює площу, об'єм, кількість поверхів та функціональне призначення об'єктів, що безпосередньо впливає на актуальність даних містобудівного кадастру. Виявлено правові та технічні підстави для трансформації статусу квартири у садибний будинок, а також окреслено проблеми приватизації земельних ділянок у таких випадках.

Наукова новизна: запропоновано комплексний підхід до розгляду реконструкції індивідуальних житлових будинків як чинника, що змінює не лише технічні характеристики будівель, але й їхній правовий статус, що потребує системного відображення у містобудівному кадастрі.

Практична значущість: результати можуть бути використані для вдосконалення процедур ведення містобудівного кадастру, забезпечення актуальності даних для планування розвитку територій, а також для врегулювання правових питань співвласників житлових будинків при приватизації земельних ділянок.

Перспективи подальших досліджень: розробка методичних рекомендацій щодо внесення змін про реконструкцію до містобудівного кадастру та аналіз соціально-економічних наслідків трансформації житлової забудови в умовах сучасних викликів, зокрема війни.

Ключові слова: містобудівний кадастр, реконструкція житлових будинків, індивідуальний житловий будинок, земельна ділянка, правовий статус нерухомості.

Вступ. Містобудівний кадастр в Україні являє собою інтегровану геоінформаційну систему, призначену для забезпечення сукупності та логічного поєднання електронних інформаційних ресурсів у сфері містобудування. Ця система відіграє ключову роль у підтримці обґрунтованих управлінських рішень, прогнозуванні та плануванні розвитку територій. Зважаючи на важливість всебічного обліку змін у забудові населених пунктів, виникає необхідність обґрунтування включення до містобудівного

кадастру інформації про реконструкцію індивідуальних житлових будинків. Метою є забезпечення повноти даних містобудівного кадастру та дотримання вимог законодавства.

Огляд існуючих теоретичних розробок. Реконструкція індивідуальних житлових будинків має відчутний вплив на такі міські показники, як щільність населення та потреби в інфраструктурі. Тому її включення до містобудівного кадастру є необхідною умовою для прийняття обґрунтованих рішень у сфері містобудування. Без точних даних про зміни, пов'язані з реконструкцією, планування ризикує базуватися на неактуальній інформації, що може призвести до неадекватного забезпечення інфраструктури та неефективного використання земельних ресурсів.

Доволі часто, зустрічаються випадки в кварталах садибної забудови, коли малоповерховий житловий будинок розподілений на квартири, а земля під ним є не приватизована та перебуває у комунальній власності. Власники такої нерухомості часто виявляють бажання приватизувати земельні ділянки які використовують, проте, в процесі оформлення виникають труднощі, адже відведення земельних ділянок у приватну власність у зазначеному випадку можливе лише при зміні правового статусу «квартира» на «житловий будинок». Як змінити статус квартири на садибний будинок? Питання функціонування квартири, як об’єкта нерухомого майна врегульовані чинним законодавством (Цивільний кодекс України, Державні будівельні норми, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

Згідно Цивільного кодексу України (ЦКУ) подільною є річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення, а кожен співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності [13].

Відповідно Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначено: багатоквартирний будинок – це житловий будинок, а якому розташовано три чи більше квартири [9].

Власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку, спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Основною ознакою садибної забудови, складовою якої є зблоковані житлові будинки, полягає у поширенні прав власності на земельну ділянку та розташовані на ній нерухомі об’єкти домоволодіння. Згідно з Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» [5], який визначає порядок проведення робіт з поділу, виділу та розрахунку часток житлових будинках, будівель, споруд, іншого нерухомого майна, крім земельних ділянок, та застосовується суб’єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна при підготовні проектних документів щодо можливості проведення робіт з поділу, виділу та розрахунку часток об’єктів нерухомого майна, поділ та виділ частки в натурі здійснюється відповідно до законодавства з наданням Висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна або Висновку щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна.

Вимоги на проектування нових і реконструкцію, капітальний ремонт та технічне переоснащення житлових будинків встановлені ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення».

Підставами для переведення окремих квартир малоповерхового житлового будинку із окремими земельними ділянками та виходами на них у індивідуальний житловий будинок можуть бути [2]:

- ✓ реконструкція малоповерхового житлового будинку із створенням (поділом) на індивідуальні житлові (садибні) будинки;
- ✓ реконструкція квартири малоповерхового житлового будинку із створенням індивідуального житлового (садибного) будинку;
- ✓ судове рішення.

Оптимальним варіантом є процедура реконструкції малоповерхового житлового будинку із створенням (поділом) на індивідуальні житлові (садибні) будинки у випадку, тоді всі квартири змінють

свій статус, або реконструкція квартири малоповерхового житлового будинку із створенням індивідуального житлового (садибного) будинку для окремої квартири у будинку.

Ущільнення садибної забудови проявляється у двох основних формах: по-перше, шляхом зведення нових односімейних будинків у глибині ділянок, по-друге, через будівництво багатоповерхівок на невеликих ділянках біля доріг, часто без належного прибудинкового простору та паркомісць. Найбільш поширеним є ущільнення за рахунок добудов або нового будівництва на існуючих ділянках, що призводить до формування не однорідного простору як з точки зору забудови, так і соціального складу мешканців [1].

У ситуації, коли малоповерховий житловий будинок поділений на квартири, – як змінити статус квартири на садибний будинок, аби її добудувати та збільшити житлову площу чи зробити індивідуальний вихід на земельну ділянку? Необхідно провести реконструкцію квартири. Питання функціонування квартири, як об’єкта нерухомого майна врегульовані чинним законодавством (Цивільний кодекс України, Державні будівельні норми, Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» тощо).

Реконструкція житлового будинку призводить до змін у існуючих даних містобудівного кадастру та вимагає внесення оновлень або нової інформації. До таких змін належать зміни у площі забудови, загальній площі будівлі, її об'ємі та кількості поверхів. Кадастр повинен відображати оновлені технічні характеристики будівлі, такі як використані матеріали, заходи з енергоефективності та структурні зміни, які можна отримати з проектної документації.

Для розуміння необхідності включення реконструкції індивідуальних житлових будинків до містобудівного кадастру, важливо чітко визначити, що саме розуміється під цим терміном згідно з українським законодавством. Реконструкція приватного будинку визначається як будівельні роботи, пов’язані з втручанням у несучі, зовнішні конструкції чи інженерні комунікації. До реконструкції також відносять зміну функції об'єкту нерухомості, наприклад, переведення нежитлового приміщення в житлове, а також будь-які роботи зі зміною геометрії будівлі. Оформлення дозволу на реконструкцію є необхідним у випадках, коли передбачається втручання в огороджувальні та несучі елементи об'єкта, а також при зміні його геометричних розмірів. Фактично, реконструкція є повною перебудовою будівлі з метою її поліпшення, що може включати зміну планування, додавання або знесення поверхів, а також зміну функціонального призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У підручнику «Реконструкція міських територій» [12] колектив авторів ґрунтовно ознайомив зі змістом і завданнями реконструкції територій різних функціональних зон і районів міст; надав розвиток навичкам містобудівного аналізу, обґрунтував методику обстеження та сучасного стану міських та інженерної й транспортної інфраструктури міст; розвинув навички приймати науково обґрунтовані рішення щодо розробки містобудівної документації.

Колектив авторів обґрунтував, що об’єктом реконструкції забудови є сукупність будівель та споруд, розташованих на локалізованій території, яка розглядається як планувальна цілісність з встановленими межами та визначеним функціональним призначенням (житлова садибна, житлова багатоквартирна, громадська, промислова забудова тощо), а також інженерно-транспортна інфраструктура, що забезпечує функціонування об’єкта реконструкції [12].

Метою реконструкції є створення, на базі існуючої забудови, сучасного комфортного середовища проживання, з усім комплексом інженерно-транспортного, побутового обслуговування та благоустрою [15].

У монографії «Проблеми та перспективи розвитку житлової забудови в умовах комплексної реконструкції міста» [4] авторський колектив описав ключові засади реконструкції житлової забудови як одного із важливих напрямів вирішення житлової проблеми. Вона дає змогу не тільки продовжити життєвий цикл, а й істотно поліпшити якість житла, ліквідувати комунальне заселення, забезпечити будинки сучасним інженерним обладнанням, поліпшити архітектурну виразність будівель, підвищити їхню енергоефективність, експлуатаційну надійність і довговічність.

Проте юридичні аспекти проведення реконструкції існуючої забудови висвітлені мало.

Широке визначення реконструкції, що охоплює різні рівні втручання в будівлю, підкреслює необхідність детальної фіксації цих змін у містобудівному кадастрі. Просте зазначення факту «реконструкції» може бути недостатнім; кадастр повинен мати можливість відображати тип та обсяг проведених робіт для забезпечення більш точного розуміння змін у міському середовищі.

Включення інформації про реконструкцію індивідуальних житлових будинків до містобудівного кадастру є вкрай важливим з кількох ключових причин. Реконструкція суттєво змінює характеристики будівлі, включаючи її площу, об'єм, конфігурацію та потенційно функціональне призначення. Ці зміни безпосередньо впливають на щільність забудови, навантаження на інфраструктуру та планування землекористування. Коли існуюча будівля модернізується або розширюється, це може призвести до збільшення кількості мешканців або змінити потреби в комунальних послугах, що необхідно враховувати при плануванні розвитку міської інфраструктури.

Точні дані про реконструйовані будівлі є важливими для ефективного міського планування та управління, включаючи планування інфраструктури (водопостачання, електроенергія, каналізація), транспортне планування та забезпечення соціальних послуг. Без обліку реконструкцій, планування може базуватися на застарілій інформації, що призведе до неефективного розподілу ресурсів та невідповідності інфраструктури реальним потребам населення. Включення реконструкції до містобудівного кадастру забезпечує відображення актуального стану житлового фонду, що є важливим для цілей оподаткування нерухомості, планування дій у надзвичайних ситуаціях та статистичного аналізу тенденцій у житловому будівництві.

Постановка завдання. Об’єктом дослідження обрано квартиру в малоповерховому житловому будинку, як об’єкт цивільних прав та бажання власника такої квартири «перевести» її в індивідуальний житловий будинок. Розглянемо правовий аспект такої трансформації та відображення цих змін у містобудівному кадастрі.

Мета роботи полягала у виявленні можливостей трансформації статусу квартири в малоповерховому житловому будинку в статус індивідуального житлового будинку. Ми намагались обґрунтувати необхідність включення інформації про реконструкцію індивідуальних житлових будинків до містобудівного кадастру України з огляду на їхній вплив на щільність забудови, інфраструктурні потреби та правовий статус об’єктів нерухомості. Дослідимо спочатку, як визначається житловий будинок в технічних нормах, правилах та стандартах.

Виклад основного матеріалу дослідження. Динамічний процес, що викликає цілий ряд змін у характеристиках будівлі та її правовому статусі називається реконструкцію. Містобудівний кадастр повинен мати можливість фіксувати ці зміни на різних рівнях даних, включаючи просторові дані (план, висота), атрибутивні дані (технічні характеристики, використання) та адміністративні дані (дозволи, дати завершення). Регулярне оновлення інформації є критично важливим для забезпечення точності та актуальності кадастру для цілей міського планування.

Реконструкція індивідуальних житлових будинків має відчутний вплив на такі міські показники, як щільність населення та потреби в інфраструктурі. Тому її включення до містобудівного кадастру є необхідною умовою для прийняття обґрунтованих рішень у сфері міського розвитку. Без точних даних про зміни, пов'язані з реконструкцією, планування ризикує базуватися на неактуальній інформації, що може призвести до неадекватного забезпечення інфраструктури та неефективного використання земельних ресурсів.

Війна та пандемія COVID-19 змінила погляд містян на житло, зробивши приватні будинки з ділянками більш привабливими. Комфорт і безпека, з якими вони асоціюються, спричиняють зростання цін на таку нерухомість. У містобудівному кадастрі повинні бути відображені правові аспекти реконструкції – видані дозволи, подані повідомлення та дата завершення робіт. Своєчасне оновлення містобудівної та кадастрової документації відповідно до чинних нормативних вимог і стандартів зберігання даних забезпечує актуальність відомостей та створює основу для ефективного управління територіями.

Згідно п. 3.3 ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення [2]:

- ✓ багатоквартирний житловий будинок – це житловий будинок, до складу якого входить більше ніж одна квартира. Може бути зблокованого, секційного, коридорного, галерейного і терасного типів;
- ✓ зблокований житловий будинок – це будинок квартирного типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю.
- ✓ одноквартирний житловий будинок – це індивідуальний житловий будинок, що має прибудинкову ділянку.

Відповідно до Цивільного кодексу України (ЦКУ) [13]: подільною є річ, яка ділиться без втрати свого цільового призначення (стаття 183), а виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності, є правом співвласника (стаття 364).

У разі виділу співвласником у натурі частки із спільного майна для співвласника, який здійснив такий виділ, право спільної часткової власності на це майно припиняється. Така особа набуває право власності на виділене майно, і у випадку, встановленому законом, таке право підлягає державній реєстрації [13].

Згідно із статтею 368 ЦКУ спільною сумісною власністю є спільна власність двох і більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності.

Виділ частки із майна, що є у спільній сумісній власності, стаття 364 [13]:

- ➢ співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності;
- ➢ якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим, відповідно до Закону;
- ➢ у разі виділу співвласником у натурі частки із спільного майна для співвласника, який здійснив такий виділ, право спільної часткової власності на це майно припиняється. Така особа набуває право власності на виділене майно, і у випадку, встановленому законом, таке право підлягає державній реєстрації.

Згідно Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон №417-VIII) [9] – житловий будинок, а якому розташовано три чи більше квартири називається багатоквартирним. Якщо у ньому розташовані нежитлові приміщення, то вони є самостійними об’єктами нерухомого майна.

До складу спільного майна багатоквартирного будинку входять:

- ✓ функціональні простори (основні та допоміжні приміщення загального користування);
- ✓ конструктивні елементи, що забезпечують цілісність та безпеку будівлі (несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції);
- ✓ інженерні мережі, що забезпечують життєдіяльність будинку (механічне, електричне, сантехнічне обладнання);
- ✓ об'єкти інфраструктури на прибудинковій території, призначені для колективного користування співвласників;
- ✓ права на земельну ділянку.

Тобто, чинним законодавством регламентується, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку, проте воно не може бути поділене між ними, а тим паче виділено в натурі, бо є їх спільною сумісною власністю співвласників.

Відповідно до пункту 3.19 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [3] та пункту 3.14 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» [2] зблокований житловий будинок – це будинок квартирного типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю.

Згідно п.3.25 ДБН В.2.2-15:2019 “Житлові будинки. Основні положення” одноквартирний житловий будинок визначається як індивідуальний житловий будинок, що має прибудинкову ділянку.

Відповідно до національного класифікатора НК 018:2023 [7] до класу 1110 «одноквартирні будинки» відносяться, зокрема, зблоковані будинки з окремими квартирами.

На підставі п. 3.57 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» [3], садибна забудова – це забудова, що сформована індивідуальними чи зблокованими житловими будинками.

Зблоковані будинки з окремими квартирами згідно з Національним класифікатором НК 018:2023 відносяться до будинків одноквартирних (клас 1110) [7]. Цей клас включає відокремлені житлові будинки садибного типу, дачі, будинки лісників, садові та інші літні будинки для тимчасового проживання та зблоковані та терасні будинки з окремими квартирами, кожна з яких має власний дах та власний вхід з вулиці.

Власний вхід з вулиці має індивідуальний житловий будинок, розміщення якого допускається на земельних ділянках з цільовим призначенням «Землі житлової та громадської забудови» та видом цільового призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» (код 007.00: група включає землі під житловими будинками з прибудинковими територіями, господарськими будівлями і спорудами; земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, під гуртожитками), згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ), затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 17.10.2012 № 1051 [8].

Зблоковані будинки відносяться до багатоквартирних житлових будинків відповідно до пункту 3.3. ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення».

Таким чином є різні визначення «зблокованого будинку»:

- багатоквартирні будинки – згідно ДБН В.2.2-15:2019,
- одноквартирні та двоквартирні будинки– згідно НК 018:2023.

Згідно із ч.1 ст.1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [9], багатоквартирний будинок – житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири.

Проте з ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 «Настанови про склад та зміст плану зонування території (Зонінг)» зблоковані будинки можуть бути:

- одноквартирні житлові будинки до 3 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках – зона Ж-1 «Садибна забудова»,
- зблоковані житлові будинки з виходом з кожної квартири на земельну ділянку з поверховістю до 3 поверхів – зона Ж-2 «Блокована малоповерхова забудова».

Тобто, кожен блокований будинок є окремим об`єктом нерухомості і йому присвоюється окремий номер по вулиці (провулку тощо) і чинне законодавства дозволяє будівництво зблокованих індивідуальних житлових будинків на підставі будівельного паспорту (за умови неухильного дотримання інших норм містобудівного законодавства).

Відповідно до підрозділу 2 розділу І Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна, яку затверджено наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 [6] (далі – Інструкція):

- ✓ блоковані будинки два та більше житлових (садибного тину, садові, дачні) будинків заввишки не більше чотирьох поверхів, у яких є хоча б одна спільна стіна, збудованих на межі окремих земельних ділянок за різними кадастровими номерами. Кожен блокований будинок є окремим об'єктом нерухомості і йому присвоюється окремий номер по вулиці (провулку тощо);
- ✓ будинок квартирного типу – одно- або багатоквартирний житловий будинок, у якому квартири є окремими об'єктами нерухомого майна. Будинки квартирного типу можуть бути одноповерховими та багатоповерховими;
- ✓ будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень. Будинки садибного типу належать, як правило, до малоповерхової забудови.

Наведені визначення характеризують різновид садибної забудови, яка згідно із пунктом 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [3] має формуватися за принципами мікрорайонування окремими чи зблокованими житловими будинками з присадибними ділянками.

Згідно Цивільного кодексу України, статті 381, дається таке визначення садиби – це земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом.

Тобто блокований будинок є самостійним об’єктом нерухомості з чітко встановленими межами земельної ділянки.

Вимоги на проектування нових і реконструкцію, капітальний ремонт та технічне переоснащення житлових будинків встановлені ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» [2].

Розрахунок часток у спільній власності на об’єкти нерухомого майна виконується за заявами всіх співвласників об'єктів нерухомого майна.

У разі невідповідності розмірів часток, указаних у правовстановлювальних документах, реальним часткам за згодою всіх співвласників здійснюється розрахунок відповідних часток нерухомого майна з метою отримання відповідних правовстановлювальних документів.

Поділ на самостійні об'єкти нерухомого майна повинен відповідати умовам, що передбачені чинними будівельними нормами та провадиться відповідно до законодавства з наданням кожному об’єкту поштової адреси.

При ньому, висновок щодо технічної можливості поділу (виділу) чи об’єднання об'єкта нерухомого майна не є документом, що посвідчує здійснення перетворення об’єкту.

Згідно з підрозділом 4 розділу ІІІ Інструкції [6]:

1. Будинок садибного типу може бути поділено на два або більше блокованих будинків шляхом реконструкції.
2. За результатами поділу новоствореним будинкам з відповідними господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами присвоюються поштові адреси.
3. У разі поділу будинку садибного типу на окремі квартири внаслідок реконструкції він переходить у статус житлового буднику квартирного тину.
4. Виділення часток співвласників та проведення реконструкції будинку проводяться відповідно до вимог чинного законодавства.
5. Поділ земельної ділянки здійснюється відповідно до вимог статті 56 Закону України «Про землеустрій» з виготовленням технічної документації із землеустрою.
6. Технічний паспорт на блокований будинок як на окремий об’єкт нерухомого майна виготовляється після припинення права спільної часткової та сумісної власності на земельну ділянку та оформлення окремих документів (присвоєння кадастрових номерів) на кожну земельну ділянку.

Законодавчою базою проектування та побудови житлових будинків є Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про інвестиційну діяльність». «Про будівельні норми». Відповідно до п. І ч. 1 ст. І Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [10] під будівництвом розуміється нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт об’єкта будівництва.

Згідно до норм ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» [12] реконструкція – це перебудова прийнятого в експлуатацію існуючого об’єкта, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників, забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг.

Реконструкція житлового будинку – це комплекс будівельних робіт, який передбачає демонтаж або монтаж конструкцій з метою розширення площі або перепланування житла з урахуванням індивідуальних потреб власників. Такі роботи можуть припускати знесення господарських будівель, літньої кухні, повна зміна зовнішнього вигляду будинку, добудову мансард, монтаж додаткових віконних, дверних прорізів та приховування непотрібних, добудову нових кімнат та споруд.

Підставами для переведення окремих квартир малоповерхового житлового будинку із окремими земельними ділянками та виходами на них у індивідуальний житловий будинок можуть бути:

- ✓ проведення у встановленому законодавством порядку реконструкції малоповерхового житлового будинку із створенням (поділом) на індивідуальні житлові (садибні) будинки;
- ✓ проведення у встановленому законодавством порядку реконструкції квартири малоповерхового житлового будинку із створенням індивідуального житлового (садибного) будинку;
- ✓ рішення суду.

Відповідно до частини 5 статті 26 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» [10] проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;

2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;

3) затвердження проектної документації;

3-1) отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених цим Законом;

4) виконання підготовчих та будівельних робіт;

4-1) державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості у випадках, визначених законом;

4-2) проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів (крім об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)) та здійснення їх технічної інвентаризації (крім об'єктів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування);

5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

6) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію у випадках, визначених цим Законом, об'єкт (його складову).

Зміна статусу житлового приміщення з квартири на індивідуальний або блокований житловий будинок можлива лише за умови відповідності об'єкта ознакам житлового будинку (окремий вхід, власні комунікації, земельна ділянка) та без порушення прав інших співвласників. Єдиною процедурою, що забезпечує дотримання цих вимог, виступає реконструкція. Водночас судовий порядок зміни статусу допускається лише за умови незазіхання на неподільне спільне майно багатоквартирного будинку.

У випадку зміни статусу квартири, через яку проходять інженерні комунікації для забезпечення всього будинку, виникає ризик порушення функціонування систем: сама квартира зберігає доступ до необхідних комунікацій, тоді як інші приміщення можуть залишитися без постачання або залежати від можливості доступу до мереж у новоствореному житловому будинку (квартирі зі зміненим статусом).

Реконструкція житлового будинку зумовлює коригування даних містобудівного кадастру та потребує внесення оновленої інформації. До таких змін належать показники площі забудови, загальної площі будівлі, її об'єму та кількості поверхів. Кадастрові дані повинні відображати актуальні технічні характеристики споруди, включаючи використані матеріали, заходи з підвищення енергоефективності та структурні модифікації, що фіксуються у проектній документації.

Крім того, реконструкція може спричинити зміну функціонального призначення будівлі, наприклад, трансформацію житлового об'єкта у комерційний. У кадастрі має бути зафіксована інформація про видані дозволи чи подані повідомлення щодо реконструкції, а також дата завершення відповідних робіт. Оновлення містобудівної документації, її приведення у відповідність до чинних нормативних вимог та форматів зберігання даних є необхідною умовою підтримання актуальності кадастрових відомостей.

Висновки. Реконструкція є динамічним процесом, що викликає цілий ряд змін у характеристиках будівлі та її правовому статусі. Пандемія 2020 року та активна фаза війни 2022 року спонукала людей виїжджати з міських квартир у передмістя, шукаючи індивідуальне житло з ділянкою. Містобудівний кадастр зобов'язаний фіксувати зміни у характеристиках будівлі, включаючи просторові дані (план, висота), атрибутивні дані (технічні характеристики, використання) та

адміністративні дані (дозволи, дати завершення). Регулярне оновлення інформації є критично важливим для забезпечення точності та актуальності містобудівного кадастру для цілей міського планування.

Ґрунтовно проаналізувавши чинне законодавство, ми виокремили два шляхи переведення квартири в малоповерховому житловому будинку в індивідуальний житловий будинок:

- реконструкція з поділом на індивідуальні житлові будинки: цей варіант передбачає повну зміну статусу всіх квартир в будівлі та їх перетворення на окремі садибні будинки;
- реконструкція окремої квартири: Цей варіант передбачає реконструкцію лише однієї квартири в будівлі з метою перетворення її на індивідуальний садибний будинок.

Оскільки зараз формується Містобудівний кодекс, вважаю що включення реконструкції індивідуальних житлових будинків до містобудівного кадастру України є обґрунтованим та необхідним кроком для забезпечення повноти, актуальності та достовірності даних про міську забудову. Це зумовлено вимогами законодавства у сфері містобудування, значним впливом реконструкції на характеристики будівель та міське середовище, а також потребою в ефективному плануванні та управлінні територіями. Реєстрація реконструкцій сприяє дотриманню будівельних норм і правил, забезпечує облік змін у житловому фонді для цілей оподаткування, планування інфраструктури та дій у надзвичайних ситуаціях. Існуюча правова та процедурна база реконструкції індивідуальних житлових будинків підкреслюють важливість цих інтеграції даних до містобудівного кадастру. Це, у свою чергу, сприятиме підвищенню прозорості та ефективності управління міським розвитком в Україні.

Перелік посилань:

1. Гудзеляк І. Трансформація зони садибної забудови міста Львова (на прикладі мікрорайону Козельники). Економічна та соціальна географія. Київ, 2021. Вип. 86. DOI: https://doi.org/10.17721/2413-7154/2021.86.6-15. https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/11/Hudzeliak_6-15_2021.pdf.

2. Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15:2019 : Наказ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.03.2019 № 87 // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0087858-19#Text (дата звернення: 05.02.2026)

3. Планування та забудова територій. ДБН Б.2.2-12:2019 : Наказ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 № 104 // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0104858-19#Text. (дата звернення: 05.02.2026)

4. Проблеми та перспективи розвитку житлової забудови в умовах комплексної реконструкції міста : монографія / [Ю. І. Гайко, Т. В. Жидкова, Т. М. Апатенко та ін.; за заг. ред. Ю. І. Гайка, Т. В. Жидкової] ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. 247 с.

5. Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності : Закон України від 11.09.2003 № 1160-IV // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1160-15#Text. (дата звернення: 06.02.2026)

6. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації нерухомого майна : Наказ Мінрегіонбуду України від 10.07.2001 №582/5773 // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01 (дата звернення: 07.02.2026)

7. Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000: Наказ Міністерство економіки України від 16.05.2023 № 3573 // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text (дата звернення: 08.02.2026)

8. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету міністрів України від 17.10.2012 № 1051 // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#n1122 (дата звернення: 09.02.2026).

9. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text (дата звернення: 09.02.2026).

10. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text (дата звернення: 10.02.2026).

11. Реконструкція міських територій : підручник / за ред. Т. В. Жидкової, О. В. Завального: Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023. 353 с. (Серія «Міське будівництво та господарство»).

12. Склад та зміст проектної документації на будівництво. ДБН А.2.2-3:2014 : Наказ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 04.06.2014 № 163. База даних «Законодавство України». URL: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0163858-14#Text (дата звернення: 11.02.2026).

13. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. База даних «Законодавство України». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text (дата звернення: 11.02.2026).

14. Щодо алгоритму дій держреєстратора в разі зміни правового статусу нерухомості: Лист Міністерства юстиції України від 18.11.2022 № 109344/8.4/32-22. База даних «Документ». URL: https://document.vobu.ua/doc/15879 (дата звернення: 12.02.2026).

15. Demkiv, M., Pohranychna, I., Veliiev, M. (2022). Initial data and requirements for residential building reconstruction project. Journal: Academic Journals and Conferences SA, Vol. 4, No. 2, pp. 73–78. DOI: 10.23939/sa2022.02.073

RECONSTRUCTION OF INDIVIDUAL RESIDENTIAL HOUSES: IMPLICATIONS FOR URBAN CADASTRE DATA ACCURACY

Nesterenko Galuna B. Candidate of Economic Sciences, Docent of the Department of Land Cadastre, Stepan Gzhytskyi National University of Veterinary Medicine and Biotechnologies Lviv, Dublyanu, Ukraine, e-mail: galsanesterenko@gmail.com, tel. +38067-6978647, https://orcid.org/0000-0002-4411-1242.

Summary. The article aims to highlight the importance of including information about the reconstruction of individual residential houses in the Ukrainian urban cadastre. This inclusion is crucial due to its impact on building density, infrastructure needs, and the legal status of real estate.

To conduct this study, several methods were employed, including a legal analysis of Ukrainian legislation (such as the Civil Code, the Law on Regulation of Urban Development Activities, and the Law on Peculiarities of Exercising Ownership Rights in Multi-Apartment Buildings). Additionally, state-building norms were reviewed, and an urban-planning analysis was performed on cases of apartment-to-house transformations.

The research demonstrates that the reconstruction of residential buildings significantly alters their area, volume, number of floors, and functional purpose, thereby affecting the relevance of urban cadastre data. The study identifies the legal and technical foundations for transforming the status of apartments into detached houses, as well as the challenges associated with land privatization.

A key contribution of this research is the proposed comprehensive approach to reconstruction. This approach views reconstruction not just as a technical modification but also as a transformation of legal status, necessitating systematic documentation in the urban cadastre.

The findings can be utilized to enhance cadastre maintenance procedures, ensure the accuracy of data for territorial development planning, and address co-ownership legal issues during land privatization processes.

Future research should focus on developing methodological recommendations for recording reconstruction data in the urban cadastre and analyzing the socio-economic consequences of housing transformation in light of modern challenges, such as war.

Keywords: urban cadastre, residential building reconstruction, individual residential house, land plot, legal status of real estate.

References

1. Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine No. 435-IV (January 16, 2003). Legislation of Ukraine Database. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text [Accessed: 11.02.2026]. [in Ukrainian].

2. Composition and Content of Design Documentation for Construction. DBN A.2.2-3:2014 (2014). Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine No. 163 (June 4, 2014). Legislation of Ukraine Database. https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0163858-14#Text [Accessed: 11.02.2026]. [in Ukrainian].

3. Demkiv, M., Pohranychna, I., Veliiev, M. (2022). Initial data and requirements for residential building reconstruction project. Journal: Academic Journals and Conferences SA, Vol. 4, No. 2, pp. 73–78. DOI: 10.23939/sa2022.02.073 [in English]

4. Haiko, Yu. I., Zhydkova, T. V., Apatenko, T. M., et al. (2019). *Problems and prospects of residential development under conditions of comprehensive urban reconstruction*. O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv [in Ukrainian].

5. Hudzeliak, I. (2021). Transformation of the detached housing zone of the city of Lviv (a case study of the Kozelnyky neighborhood). *Economic and Social Geography*, 86, 6–15. https://doi.org/10.17721/2413-7154/2021.86.6-15. https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/11/Hudzeliak_6-15_2021.pdf [in Ukrainian].

6. On Approval of the Instruction on the Procedure for Conducting Technical Inventory of Real Estate: Order of the Ministry of Regional Development of Ukraine No. 582/5773 (July 10, 2001). Legislation of Ukraine Database. http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01 [Accessed: 07.02.2026]. [in Ukrainian].

7. On Approval of the National Classifier NK 018:2023 and Repeal of the National Classifier DK 018-2000: Order of the Ministry of Economy of Ukraine No. 3573 (May 16, 2023). Legislation of Ukraine Database. https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text [Accessed: 08.02.2026]. [in Ukrainian].

8. On Approval of the Procedure for Maintaining the State Land Cadastre: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 1051 (October 17, 2012). Legislation of Ukraine Database. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#n1122 [Accessed: 09.02.2026]. [in Ukrainian].

9. On Peculiarities of Exercising Ownership Rights in an Apartment Building: Law of Ukraine No. 417-VIII (May 14, 2015). Legislation of Ukraine Database. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text [Accessed: 09.02.2026]. [in Ukrainian].

10. On Regulation of Urban Planning Activities: Law of Ukraine No. 3038-VI (February 17, 2011). Legislation of Ukraine Database. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text [Accessed: 10.02.2026]. [in Ukrainian].

11. On the Principles of State Regulatory Policy in the Sphere of Economic Activity: Law of Ukraine No. 1160-IV (September 11, 2003). Legislation of Ukraine Database. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1160-15#Text. [Accessed: 06.02.2026]. [in Ukrainian].

12. Regarding the Algorithm of Actions of a State Registrar in Case of Changes in the Legal Status of Real Estate: Letter of the Ministry of Justice of Ukraine No. 109344/8.4/32-22 (November 18, 2022). Document Database. https://document.vobu.ua/doc/15879 [Accessed: 12.02.2026]. [in Ukrainian].

13. Residential Buildings. Basic Provisions. DBN V.2.2-15:2019 (2019). Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine No. 87 (March 26, 2019). Legislation of Ukraine Database. https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0087858-19#Text [Accessed: 05.02.2026]. [in Ukrainian].

14. Territory Planning and Development. DBN B.2.2-12:2019 (2019). Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine No. 104 (April 26, 2019). Legislation of Ukraine Database. https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0104858-19#Text [Accessed: 05.02.2026]. [in Ukrainian].

15. Zhydkova, T. V., Zavalnyi, O. V. (Eds.). (2023). *Reconstruction of urban territories*. O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv. (Series "Urban Construction and Economy") [in Ukrainian].

Дата надходження до редакції 23.01.2026.
Дата прийняття статті після рецензування 05.02.2026.