

Ефективність політики, що формується з урахуванням інтересів співтовариства користувачів власності, визначається механізмом формування цих зобов'язань продавця і контролю за їхнім виконанням.

Більший розвиток повинні отримати контрактні відносини в системі управління всіма об'єктами власності, міськими закладами і підприємствами (у вигляді програмних контрактів), міською нерухомістю, пакетами акцій (інститут довірчих управляючих та ін.). Треба розширити сферу використання конкурсів, розповсюдити конкурсний підхід на прийняття рішень про створення державних підприємств і закладів, про придбання акцій і частин міста в змішаних господарських товариствах.

Посилити некомерційну складову в управлінні власністю можна тільки підвищенням ролі корпоративного співтовариства користувачів власності і міського співтовариства споживачів у цілому.

На наш погляд, треба посилити науково-консультативну і науково-експертну базу прийняття рішень у сфері управління власністю. Цього можна досягти шляхом утворення Науково-консультативної ради з питань міської власності при органах Держмайна.

Отримано 27.05.2002

УДК 621.9

Н.И.ДЕГТЯРЕВ, Г.И.БОНДАРЕНКО

Бюро технической инвентаризации, г.Харьков

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА

Рассматривается комплексный подход к оценке объектов городского благоустройства (ОГБ). Доказывается необходимость учета факторов прямых капитальных затрат, эксплуатационных расходов, функциональных удобств и санитарно-гигиенических условий оцениваемых территорий.

Принято считать, что экономическая оценка должна учитывать качественные различия объектов городского благоустройства в величине единовременных капитальных вложений и последующих эксплуатационных затрат на все элементы городского хозяйства. Комплексный характер оценки обеспечивается за счет включения в нее социально-экономических составляющих, отражающих инженерно-технические, архитектурно-планировочные и социальные особенности конкретных объектов.

Традиционная процедура оценки ОГБ состоит в определении сравнительной ценности отдельных участков или районов застройки с учетом двух аспектов:

- во что фактически обходится городу полное освоение отдельных районов застройки, включая затраты на компенсацию землепользователем изменений характера использования земли;
- какой экономический и социальный эффект достигается в результате застройки и эксплуатации территорий.

В конечном счете традиционная оценка ОГБ выражает многостороннюю ценность территорий как по суммарным общественным затратам, связанным с возникновением и последующим функционированием городских объектов, так и по величине эффекта, ради которого осуществляются строительство и функционирование этих объектов.

Опыт изменения экономической оценки ОГБ и внедрения механизма взимания платы за их использование показывает возможность получения значительных результатов как с точки зрения сокращения дополнительной потребности в территориальных ресурсах, так и формирования дополнительных источников городского бюджета в условиях самофинансирования.

Практика работы Харьковского бюро технической инвентаризации показывает, что полная оценочная характеристика определенной городской территории может быть получена при выполнении следующих процедур:

1. Выполнена экономическая оценка последствий от изменения характера использования земельных участков.
2. Определены затраты на реконструкцию сложившейся застройки.
3. Проведена социально-экономическая оценка земельных участков по функциональным удобствам.
4. Установлены функциональные удобства земельных участков для проживания населения и размещения объектов инфраструктуры.
5. Проанализированы санитарно-гигиенические условия территории города.

Рассмотрим особенности каждой процедуры.

Оценка земельных участков по затратам на инженерную инфраструктуру. Ценность территории по затратам на инженерную инфраструктуру включает восстановительную стоимость существующих систем инженерного благоустройства. Сюда входят инженерная подготовка территории, системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, телефонизации, дороги, транспорт и др. Учитываются предстоящие капитальные вложения на развитие всех видов инженерного благоустройства на предстоящие 5 или 10 лет.

Сопоставление ценности городских земель с точки зрения инженерной инфраструктуры производится по формуле

$$\Pi_{\text{и}} = (K_1 + K_2),$$

где $\Pi_{\text{и}}$ – суммарные затраты, тыс. грн.; K_1 – восстановительная стоимость существующих систем инженерной инфраструктуры рассматриваемого района, тыс. грн.; K_2 – предстоящие капитальные вложения в развитие систем инженерной инфраструктуры, тыс. грн.

Величина K_1 представляет собой восстановительную стоимость существующих систем инженерного оборудования, дорожной сети и транспортных средств, отраженную в материалах управлений, ведающих инженерным благоустройством, или установленную стоимость на основе обследований объектов и сооружений с учетом возможных сроков их дальнейшей эксплуатации и практической ценности на проектный период.

Показатель K_2 определяют по сметам нового строительства или по укрупненным расчетам, выполненным на базе проектных разработок по генеральному плану города и ПДП (проекта детальной планировки) застройки районов и других имеющихся или специально выполненных эскизных проектов.

Средневзвешенную величину эксплуатационных издержек за один год с учетом структуры затрат принимают в размере 12% от капитальных вложений в инженерную инфраструктуру.

Экономическая оценка последствий от изменения характера использования земельных участков. При размещении нового жилищного или культурно-бытового строительства в сложившихся районах города и при осуществлении их реконструкции, как правило, устаревший фонд заменяют новым путем сноса ветхих и малоценных жилых и общественных зданий, объектов инженерной инфраструктуры, коммунального и культурно-бытового назначения или по планировочным причинам путем переноса отдельных капитальных сооружений на другие участки территории города.

Стоимостную оценку возмещения сноса объектов городского хозяйства определяют суммой затрат на восстановление каждого вида сносимых сооружений, зданий, линий. При этом исходят из полной восстановительной стоимости сносимых объектов и учитывают остаточную стоимость сохраняемых элементов, в том числе оборудования, пригодного для дальнейшей эксплуатации.

Затраты по реконструкции сложившейся застройки. При оценке территорий учитывают затраты, вызванные преждевременным сносом при реконструкции несамортизированных основных фондов (40-60%).

Ветхие здания с износом более 60% должны сноситься как непригодные для дальнейшего проживания и функционирования и не учи-

тываться в затратах. Затраты по возмещению сноса жилого фонда определяют по формуле

$$C_{\text{ж}} = K_{\text{н}} \cdot A_{\text{мал}} - (K_{\text{ост}} - K_{\text{лик}}),$$

где $C_{\text{ж}}$ — оценка возмещения сноса жилого фонда, млн. грн.; $K_{\text{н}}$ — восстановительная стоимость жилого фонда, тыс.грн./м² общей площади; $A_{\text{мал}}$ — количество носимого малоценного жилого фонда, м²; $K_{\text{ост}}$ — остаточная стоимость сохраняемых после сноса строительных элементов, тыс. грн./м²; $K_{\text{лик}}$ — затраты по ликвидации сноса — разработка зданий и вывоз строительного мусора, тыс. грн./м².

Социально-экономическая оценка земельных участков по функциональным удобствам для проживания населения и размещения строительства. Здесь оценивают функциональные удобства территорий по условиям транспортной доступности к центру города и размещения объектов обслуживания.

Функциональные удобства земельных участков для проживания населения. Под функциональными удобствами проживания понимают возможность получения максимального общественного обслуживания с минимальными затратами сил, времени и средства, а также наличие транспортных связей с культурными и общественными центрами города. Поэтому при оценке территорий застройки города учитывают затраты времени на трудовые и культурно-бытовые поездки, последствия транспортной усталости и затраты времени на ожидание в сфере обслуживания. Вследствие длительности транспортных поездок пассажир подвергается воздействию транспортной «усталости», значение которой выражается прямыми потерями общественного труда в результате снижения работоспособности человека.

При комплексной оценке территории время оценивается с учетом заработной платы за один человеко-час рабочего времени с понижающим коэффициентом 0,6.

Стоимостную оценку последствий транспортной усталости определяют по формуле

$$S_{\text{тр}} = R \cdot a \cdot (t_1 \cdot N_2 \cdot t_2 \cdot N_1 \cdot j) P \cdot T,$$

где $S_{\text{тр}}$ — стоимостная оценка времени на транспортные поездки, млн.грн.; R — средняя стоимостная оценка рабочего времени, тыс.грн./чел.-ч; a — понижающий коэффициент для определения стоимостной оценки 1 чел.-ч нерабочего времени; t_1 — средние затраты времени на одну трудовую поездку в двух направлениях, ч; N_2 — количество жителей, выезжающих к месту приложения труда, чел.; t_2 —

средние затраты времени на одну поездку культурно-бытового назначения в двух направлениях, ч; N_1 – работающее население района, чел.; j – доля культурно-бытовых поездок относительно трудовых (ориентировочно 0,4); P – количество работающих дней в году; T – расчетное число лет (соответственно нормативному коэффициенту эффективности капитальных вложений при строительстве объектов благоустройства).

Функциональные удобства земельных участков для размещения объектов обслуживания в плане города. Условия размещения объектов торговли, общественного питания, зрелищных учреждений и т.п. в различных районах оказывают непосредственное влияние на результаты деятельности этих объектов и характеризуют социальные удобства в районах застройки. Оценка территорий города в этом случае выражается размером дохода, получаемого от объектов обслуживания, расположенных в районе, приходящихся на 1 га территории, и определяется по формуле

$$Z = \sum_{i=1}^n D_i \cdot T \cdot \frac{1}{F},$$

где Z – оценка территорий по экономическому эффекту от размещения объектов обслуживания в плане города, млн. грн./га; D – величина годового дохода предприятия; $i...n$ – виды объектов обслуживания; T – расчетное число лет; F – площадь района.

Результаты деятельности хозяйственных объектов обслуживания рассчитывают на основе статистических данных с учетом ожидаемой динамики их развития на расчетный период.

Санитарно-гигиенические условия территории города. Санитарно-гигиенические условия застройки характеризуются естественным природным окружением (озеленение, обводнение) и приобретенными признаками, т.е. состоянием комфортности и дискомфорта окружающей среды, особенно воздушного и водного бассейнов, создаваемой промышленными, коммунальными и другими объектами. Оценка санитарно-гигиенических условий территории определяется затратами, необходимыми для доведения этих условий в жилых зонах до уровня требований СНиПа. Поэтому в зависимости от конкретных условий в районах застройки определяют затраты на восполнение недостающих размеров зеленых насаждений, водоемов и т.п.

Таким образом, выполнив все перечисленные выше процедуры, можно получить исчерпывающую базу для стоимостной оценки объ-

ектов городского благоустройства. Такой подход в полной мере отвечает принципам рыночной экономики.

Получено 10.09.2002

УДК 334.72

Л.Л.КАЛІНІЧЕНКО

Українська державна академія залізничного транспорту, м. Харків

ПРИВАТИЗАЦІЯ В УКРАЇНІ: НАДІЇ І ПЕРСПЕКТИВИ

Розглядаються перспективи приватизації в Україні, що дозволить стабілізувати економічну ситуацію, створить передумови для прогресу й розвитку демократії в суспільстві.

Сьогодні на приватизацію власності покладають величезні надії, вважаючи, що вона сприяє вирішенню як мінімум двох глобальних завдань: створення механізму мотивації високоєфективної праці і розбюрократизації діючої системи управління виробництвом, позбавивши органи управління владних повноважень з розпорядження засобами виробництва (за результати використання яких вони ніколи не несли якоїсь економічної відповідальності).

Економічний ефект роздержавлення і приватизації полягатиме у підвищенні ефективності виробництва і посиленні господарських мотивацій. Швидкого і значного економічного ефекту приватизація у власному розумінні не дасть. По-перше, об'єктивні умови є такими, що приватизація (при всіх сприятливих факторах) розтягнеться на дуже тривалий час. По-друге, тривалим і важким буде процес перебудови психології, перегляду соціальних установок. Для з'ясування цього важливого напрямку докорінної зміни відносин власності як соціально-економічної бази мотиваційного механізму доцільно проаналізувати розвиток економіки з позицій наявності у ній двох секторів – малого й великого.

У першому секторі дрібнотоварного виробництва та послуг результати небагатьох працюючих наближаються до результатів виробництва, внаслідок чого їх ув'язування нескладне. Тому поява явно зацікавлених осіб у позитивних результатах виробництва, власників засобів виробництва означатиме і можливість систематично оцінювати та стимулювати працю безпосередніх виробників. Тобто в малому секторі економіки є всі передумови, щоб створити мотиваційний механізм, який чимось нагадує західний, якщо зуміти освоїти, як мінімум, науковий менеджмент, що базується на ув'язуванні зарплати із затратами робочого часу на строгій нормативній базі.