

РЕКОНСТРУКЦІЯ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ ЯК ЕЛЕМЕНТ СТАЛОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ

Молодченко Т. Г., к.е.н., доц., Марчук Д. С.

Харківський національний університет міського господарства

імені О. М. Бекетова

Україна 61002 м. Харків, вул. Революції, 12

Економічно ефективне використання земельних ресурсів, є одним з найважливіших факторів розвитку великих міст, що в сучасних умовах набуває особливої значущості. Це обумовлено зростанням концентрації міських об'єктів, високими темпами урбанізації, збільшенням кількості та щільності населення та зростанням концентрації міських об'єктів. У мегаполісах вільних від забудови територій стає все менше, таким чином набуває сили процес переходу до освоєння земель виробничих зон, які реорганізуються у процесі удосконалення функціонального зонування міст до іншого виду використання.

Сучасна реконструкція міських територій повинна здійснюватися шляхом комплексного перетворення з урахуванням вже сформованої забудови. Для того щоб необхідні для реконструкції високі витрати окупилися за рахунок підвищення функціональності територій, зростання ефективності об'єктів, що створюються, покращення умов для життя і діяльності населення, дані процеси слід здійснювати обґрунтовано, з використанням сучасних наукових підходів і з урахуванням сукупності економічних, екологічних і соціальних факторів.

Мета роботи полягає у визначенні та аналізі впливу містоутворюючих факторів на вартість території, що реконструюється.

Актуалізація досліджень з питань оцінки міських земель України, їх широке обговорення вітчизняними науковцями, представниками публічного сектору, громадськістю зумовили прагматичну спрямованість більшості наукових розробок, їх орієнтацію на аналіз факторів та чинників що впливають на вартість міських територій та визначення напрямів для більш ефективного

використання земельних ресурсів. Цій проблематиці присвячено наукові праці О.І. Драпіковського, І.Б. Іванової, О.В. Ішина, В.А. Севостьянова [1-3] однак відкритим залишається питання оцінки інвестиційної привабливості земельної ділянки як з позицій інвестора, так і з позицій територіальної громади в цілому. Це пов'язано з відсутністю оцінки ринкової вартості земельної ділянки в процесі аналізу його інвестиційної привабливості. Тому розробка відповідної методології економічної оцінки земель для практики територіального планування розвитку міських земель представляється вельми своєчасною та актуальною.

Розвиток міст відіграє велику роль в житті сучасного суспільства і формуванні його навколишнього середовища. В даний час в містах проживає вже більше половини жителів планети. Формування міської інфраструктури не встигає в достатній мірі забезпечувати потреби населення, що ростуть разом з його чисельністю. Урбанізація, маючи ряд економічних та соціальних переваг, істотно погіршує умови життя і діяльності великої частини населення.

Істотна частина проблем, що виникають при розвитку міст, вирішується шляхом своєчасної реконструкції територій, тобто їх перетворення в напрямку поліпшення умов для населення та підвищення функціональності інфраструктури. Реконструкція прямо або побічно пов'язана з безліччю економічних, екологічних і соціальних процесів, які необхідно враховувати при прийнятті відповідних рішень.

В умовах ринкової економіки фінансування реконструкції використання забудованих земельних ділянок житлової та комерційної забудови проводиться, головним чином, приватними інвесторами. Проте правове, землепорядне і містобудівне регулювання та управління розвитком земельних ділянок здійснюється відповідними державними органами. Тобто можна говорити про недостатній взаємодії міської спільноти та приватних інвесторів у питаннях освоєння міських земель.

Для цілей найбільш повного врахування факторів та особливостей, що впливають на формування та прийняття рішень при виборі варіантів для реконструкції територій узагальнені наступні принципи оцінки територій:

- основна мета реконструкції території повинна розглядатися як покращення умов життєдіяльності населення, що потребує у достатній мірі врахування еколого-соціальних факторів;
- проведення реконструкції території не повинно погіршити стан міського середовища та знизити цінність території;
- повинен враховуватися фактор збереження культурно-історичних вигляд міських територій.

Будівництво і подальша експлуатація об'єктів на територіях, що реконструюються багато в чому залежать від існуючих міських умов і, в свою чергу, справляють істотний еколого-економічний вплив на навколишнє середовище.

Для економічної оцінки вартості міської території, одержуваної в процесі здійснення реконструкції, нами пропонується враховувати взаємозв'язок наступних факторів: місце розташування ділянки, якість споруджуваного на ній об'єкта і ринкова ціна єдиного об'єкта нерухомості [3]. В якості показників, що характеризують ці фактори, пропонується використовувати:

- коефіцієнт цінності земельної ділянки;
- показник якості поліпшень;
- ринкова ціна об'єктів, аналогічних об'єкту, що розміщуються на даній земельній ділянці.

Для визначення показника якості поліпшень, передбачуваних до розміщення на даній земельній ділянці, можна запропонувати експертну оцінку з використанням відібраних факторів, що визначають якість об'єкта, що возводиться.

Ринкова вартість об'єктів, аналогічних об'єкту, що розміщуються на даній земельній ділянці визначається за допомогою методичних підходів до оцінки майна, затвердженої Національними стандартами оцінки [4].

Література

1. Практикум з оцінки міських земель / Драпіковський О.І., Іванова І.Б... – К.: Вид-во УАДУ, – 2-е видання, 1998. – 52 с.
2. Ишин А.В. Методологические основы эколого-экономической оценки использования подземного пространства реконструируемых городских территорий: Автореф. дис. доктора экон.наук / Московский государственный горный университет. – М., 2010, - 39 с.
3. Севостьянов В.А. Экономическое обоснование повышения эффективности использования земельных участков : Автореф.дис. к.э.н. / Государственный университет землеустройства, - М., 2007. – 28с.
4. Постанова № 1442 від 28. 10.2004 р. «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна». – Режим доступу: <http://www.land-ukraine.com/index.php?p=article&id=906> Заголовок з екрану.

АНАЛІЗ ДОСВІДУ ЩОДО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ

Молодченко Т. Г., к.е.н., доц., Сімон Д. О.

Харківський національний університет міського господарства

імені О. М. Бекетова

Україна 61002 м. Харків, ул. Революції,12

Зміна економічних взаємовідносин та суб'єктів ЖКГ (житлово-комунального господарства) потребує змін системи управління житловим фондом, а саме її демонополізації. Демонополізація ЖКГ являє собою багаторівневе комплексне та складне завдання. На шляху його вирішення стає питання залежності постачальників послуг, та виконавців робіт від розрахунків із споживачами (населенням), а не від фінансової підтримки з міського бюджету. При переході від державної системи управління житловим фондом до ринку приватних управляючих компаній повинні бути складені відповідні