

УДК 338.242

Н.И. ДЕГТЯРЕВ, Г.И. БОНДАРЕНКО

*Харьковское городское бюро технической инвентаризации***ЗЕМЛЯ И НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ВАЖНЕЙШИЙ МАТЕРИАЛЬНЫЙ РЕСУРС ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА**

Рассматриваются современные проблемы создания конкурентного рынка земельных участков на территории города, а также объектов недвижимости. Подчеркивается необходимость проведения эффективной градостроительной политики, основанной на гармоничном сочетании общественных и частных интересов.

Государственная политика в современных условиях направлена на обеспечение реализации конституционных прав граждан и хозяйственной деятельности на землю и недвижимость, в том числе в коммунальной сфере; обеспечение прав и защиту интересов инвесторов и других участников рынка земли и недвижимости; на создание комплексных объектов недвижимости, включающих земельный участок и расположенные на нем объекты городской инфраструктуры; на формирование механизма регулирования отношений в сфере управления территорией города. Реализация этих задач связана с необходимостью переориентации регулирования землепользования и застройки со сложившегося в предшествующие годы административно-командного управления на рыночные методы стимулирования инициативы инвесторов и застройщиков.

Создание рынка земли и недвижимости, совершенствование землепользования и застройки необходимы для укрепления гарантий и стимулирования притока инвестиций в недвижимость городского хозяйства. Такой подход позволит экономическими методами добиться более эффективного использования земли и недвижимости в целях удовлетворения жилищных и коммунальных потребностей граждан.

Нам представляется, что для достижения указанных целей следует осуществить комплекс взаимосвязанных правовых, организационных и финансовых мер, позволяющих создать эффективный механизм управления земельными ресурсами и градостроительного развития и направленных на:

- формирование единых объектов недвижимости, включающих земельный участок и расположенные на нем здания и сооружения;
- регулирование землепользования и застройки на принципах зонирования вместо административного принципа использования участков и объектов;
- вовлечение земельных участков в экономический оборот путем существенного расширения конкурентных процедур приватизации

- земельных участков;
- стимулирование рыночного оборота земли, обеспечивающего ее более эффективное использование;
- выявление справедливой рыночной цены на объекты недвижимости, включая земельные участки;
- создание для граждан четкой и понятной административной системы функционирования рынка недвижимости.

Понятно, что для строительства жилья необходимо, чтобы инвестор получил для застройки не только участок, но и долгосрочные права и гарантии, при этом расходы в связи с владением участка должны быть приемлемые и предсказуемые. Преобладающая сегодня форма собственности на землю не создает таких условий. Аренда земли не обеспечивает гарантированных прав инвестора: договор аренды может быть не возобновлен, арендная плата и условия пользования участком могут быть изменены в ущерб инвестору.

Существующий порядок «выделения» земельных участков приводит к увеличению цен на них и большим затратам на оформление получения. Предоставление участков под застройку представляет собой долгий процесс переговоров и согласований со множеством инстанций при отсутствии четких норм, гарантирующих прозрачность процедур и объективность решений.

Важным направлением предоставления земельных участков под застройку должно стать преобладание роли конкурентных механизмов предоставления земельных участков в собственность, создание единых объектов недвижимости с равноценными правами на земельный участок и на расположенные на нем строения. Право на внеконкурсное выделение участка под строительство (кроме строительства объектов для государственных нужд) может быть предоставлено только при отсутствии заявок для участия в торгах.

Если же имеется прямой запрет в законодательстве передачи данного участка в собственность, то в таком случае участок может предоставляться на открытых торгах в долгосрочную аренду. При этом в договоре аренды должны быть зафиксированы порядок одностороннего расторжения договора и право на субаренду. Это дает возможность в большей степени гарантировать права инвестора и застройщика.

Следует сказать, что доступ к ресурсам землепользования должен опираться на градостроительную политику. Действующее законодательство предусматривает систему трансформации старых и введения новых принципов градорегулирования.

Принцип градорегулирования, основанный на системе правового зонирования, предусматривает следующие ключевые компоненты, необходимые в условиях рыночной экономики:

- правовое зонирование определяет маркетинговую основу жилищной недвижимости на территории города за счет установления различных минимальных требований к видам и параметрам жилой застройки, зависящих от местоположения жилья, плотностных характеристик и связанных с этим стоимостных характеристик жилья и потребительских качеств жилой среды;
- правовое зонирование устанавливает систему мер контроля за выполнением тех правил использования земли и недвижимости, которые установлены для жилых зон в форме регламентов – разрешенных функций и параметров недвижимых объектов.

Современная система градорегулирования в обобщенном виде должна включать две основные части:

- подсистему правовых и нормативных оснований для принятия решений (нормативные акты зонирования, градостроительные регламенты), которая определяет, что можно делать и строить на земельных участках;
- подсистему процедур принятия решений, которая определяет, как осуществляется то, что разрешено зонированием.

Между этими подсистемами должна быть прямая связь: чем более четко определено в правовых терминах, что можно делать и строить на земельных участках, тем более ясно организован процесс согласований. При соблюдении этого условия разрешительные процедуры становятся менее продолжительными, в них участвует меньшее количество административных и организаций-посредников, заявители получают надежные гарантии того, что их строительные намерения будут реализованы в запланированные сроки. И наоборот, неопределенность зонирования «компенсируется» ростом числа административных и организаций-посредников, стадий согласований и их продолжительности, удорожанием получения согласований, возрастанием инвестиционных рисков и, соответственно, падением объемов привлекаемых инвестиций.

К сожалению, во многих городах Украины и, в частности в нашем Харькове все еще имеют место указанные выше недостатки. Поэтому мы считаем, что основными направлениями формирования эффективной системы градостроительного регулирования должны быть:

- преодоление правовой неопределенности действующей системы установления назначения земельных участков через введение градостроительных регламентов, основанных на правовом зонирова-

- нии;
- совершенствование порядка предоставления земельных участков для строительства с приобретением инвесторами долгосрочных прав на участки (в форме собственности или аренды) на начальной стадии инвестиционного процесса, что делает возможным получение кредитов на строительство под залог земли и строящегося здания;
  - обеспечение прозрачности процедур разрешительного процесса в сфере строительства жилья и объектов коммунальной собственности;
  - совершенствование системы градостроительного планирования и проектирования;
  - создание открытой для общественности городов системы регулирования, предусматривающей учет интересов населения при принятии градостроительных решений.

На основе утвержденных актов правового зонирования следует трансформировать систему градостроительного планирования и проектирования в направлении приведения ее в соответствие с принятыми актами правового зонирования, преобразовать громоздкую многостадийную систему градостроительной документации, снять ее правовую неопределенность в части установления и содержания градостроительных регламентов, четко определить функции городской администрации и инвесторов.

Особое внимание нужно уделить созданию открытой для общественности системы градорегулирования, при которой принятие решений администрацией будет осуществляться при прямом участии граждан, владельцев недвижимости, инвесторов. Решение этой задачи связано с необходимостью преодоления сложившейся системы, при которой декларируется возможность участия граждан, владельцев недвижимости, инвесторов в принятии градостроительных решений.

Для совершенствования градорегулирования нужно принять нормативно-правовые акты, в частности:

- на региональном уровне – подготовка и принятие нормативных актов по вопросам градостроительного обеспечения государственной жилищной политики и развития объектов коммунальной собственности;
- на местном уровне – введение в городах правового зонирования, проведение межевания, подготовка земельных участков как объектов недвижимости, вовлекаемых в оборот и становящихся объектом залога и получения кредита под строительство.

Создание рынка земельных участков под застройку вместе с сис-

темой правового зонирования делает возможным полноценное функционирование земли и недвижимости как важнейшего материального ресурса городского хозяйства.

Урегулирование перечисленных выше задач позволит подойти к практическому решению вопроса оценки конкретного экономического ресурса земли и недвижимости в каждом городе. Такая задача в настоящее время решается Харьковским горБТИ совместно с Академией городского хозяйства. Проведенные ими исследования дали весьма интересные результаты. Так, рыночная стоимость идентичных объектов недвижимости в зависимости от зоны в условиях Харькова колебалась от 1 до 2,5. Полученные результаты и анализ воздействия различных факторов, в том числе градостроительных, на эти результаты дает основание утверждать, что рыночные условия оказывают большее воздействие на стоимость земли и городскую недвижимость, причем степень такого воздействия в каждом городе индивидуальная, создание рынка недвижимости открывает возможности для радикального пополнения доходами бюджетов городов и улучшения инвестиционной привлекательности городского хозяйства.

Получено 18.01.2002

УДК 69.003

В.И.ОСПИЩЕВ, канд. экон. наук, В.Е.ЛУКЬЯНЧЕНКОВА,  
Д.А.ПРУНЕНКО, Т.В.БЕЛИКОВА

*Харьковский государственный технический университет  
строительства и архитектуры*

## **ОРГАНИЗАЦИЯ УТИЛИЗАЦИИ ОТХОДОВ ПРОИЗВОДСТВА И ПОТРЕБЛЕНИЯ**

Предлагаются анализ и методика вовлечения в хозяйственный оборот твердых вторичных материальных ресурсов (ВМР).

Одной из важных экономических и экологических проблем является утилизация отходов производства и потребления. Под отходами производства понимаются остатки сырья, материалов и полуфабрикатов, образовавшиеся при производстве продукции или выполнении работ и утратившие полностью или частично исходные потребительские свойства. Отходы потребления – это изделия и материалы, утратившие свои потребительские свойства в результате физического и морального износа. В зависимости от источника отходы потребления подразделяются на отходы производственного потребления (образующиеся на предприятиях и в организациях) и отходы бытового потребления (образующиеся у населения).