

Чинне законодавство потребує коригування з метою вирішення принаймні трьох основних проблемних питань, які сьогодні стоять на заваді реалізації проектів комплексної реконструкції застарілого житла

1) забезпечення можливості відселення мешканців у разі згоди переважної більшості з них (чинна редакція Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» передбачає відселення за умови згоди усіх власників (наймачів), що практично унеможлиблює реалізацію інвестиційних проектів);

2) законодавчого закріплення необхідності безоплатного надання житла лише тим членам сім'ї власника (наймача), які разом з ним були зареєстровані та перебували на квартирному обліку на певну дату (після прийняття рішення про комплексну реконструкцію стрімко зростає кількість «зареєстрованих» членів сім'ї);

3) коригування коефіцієнту, на який може бути безоплатно збільшена площа, яка надається власнику (наймачу) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку (на сьогодні встановлено коефіцієнт 1.5). Доцільно вирішення цього питання передати на місцевий рівень. Органи місцевого самоврядування зможуть диференційовано підійти до встановлення такого коефіцієнту в залежності від особливостей конкретного населеного пункту та інвестиційного проекту.

ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ОЦІНКИ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Мороз Ю.В.

Науковий керівник – Гайко Ю.І., канд. техн. наук, доцент

Земля як фактор виробництва займає особливе становище в господарській діяльності. Земельні ресурси міста є не тільки основою для розміщення значної частини продуктивних сил, але й простору життєдіяльності міського населення в цілому. Для оцінки ефективності міського землевикористання перш за все, слід вивчити зарубіжний досвід оцінювання земель. Аналіз закордонного досвіду встановлення плати за землю дозволяє виявляти фактори, що визначають розмір плати; вивчити динаміку росту цін на землю; установити узгоджену плату за землю та загальну структуру витрат на міське будівництво; вплив плати за землю на політику та характер землевикористання в містах. Виявлення та оцінка факторів, що впливають на цінність земель, має важливе значення для прогнозування її зміни та встановлення більш гнучкої політики обкладання податками.

Французький дослідник Дютейн, вивчаючи механізм формування цін у Паризькій агломерації, дійшов до наступного висновку: ціна ді-

лянки різняться між двома значеннями – мінімальною ціною, яка визначається фактичним доходом ділянки, і максимальною ціною, яку потенційний користувач готовий заплатити, виходячи з умов забудови, передбачуваних доходів від нової будівлі, за вирахуванням витрат на їх будівництво та різні додаткові витрати.

По думку спеціалістів США, доля землі в оціночній вартості нерухомості становить 30-40%. Ціна на землю впливає на вид її використання. Як правило, значні території в центрах американських міст займаються торговельними установами, адміністративними будівлями. Висока ціна землі веде до інтенсифікації її використання, сприяє перенаселенню найцінніших територій, їх транспортному перевантаженню. До основних категорій землекористувачів, з якими пов'язані найбільш інтенсивне використання міських територій, відносяться: державні установи, приватні офіси, оздоровчі об'єкти, спеціалізовані магазини, університети, готелі, науково-дослідні інститути, культурно-побутові центри.

Високі ціни на землю приводять до непропорційних потреб розподілу міських територій між окремими функціональними зонами, ускладнюють проведення реконструктивних робіт. Закордонний досвід свідчить: у центральних районах найбільших міст розмір компенсацій за землю та будівлі, які намічено до зносу, складає до 80-100% витрат на нове будівництво.

У більшості колишніх соціалістичних країн Східної Європи існувала плата за землю, а дослідження щодо встановлення взаємозв'язків із оцінкою території показали, що плата за землю значно нижче її фактичної цінності. В Угорщині, наприклад, ще в 1975 р. введено категорійність населених пунктів, в якій виділено 5 основних груп: столиця, центри регіонів, центри областей, інші міста та великі села. При цьому в межах населених пунктів виділяється до 6 зон – від центру міста до периферії, за якими введена диференційована плата за користування міськими землями. Наприклад, плата за земельну ділянку в центрі Будапешта в 6 разів вище, ніж на його околиці, і приблизно в 20 разів вище порівняно з самою дешевою міською землею.

Важливе значення має дослідження проблем зонування міських земель. Серед факторів, що впливають на оцінку ефективності використання міської території, виділяють: переваги та доходи населення, підвищення життєвих стандартів, вартість земельних ділянок, рівень розвитку міського господарства та засобів комунікації, планувальні концепції та стандарти.

На власників земельної власності накладаються певні обмеження щодо її використання. В США муніципальні органи мають право регу-

лювати і обмежувати висоту, кількість поверхів, розміри будівель, відсотки забудови ділянки, розміри дворів та інших відкритих просторів, розміщення та використання об'єктів та земель для торгівлі, виробництва, житла та інших цілей. Обов'язковою умовою при цьому є збереження вартості і не заподіяння шкоди нерухомості.

У Франції законодавчі міри характеризуються, перш за все, введенням зон пріоритетного, диференційованого та узгодженого розвитку. Межі зони пріоритетного міського розвитку визначаються адміністрацією, а введення зони переслідує подвійну мету: концентрація будівництва з метою уникнення розподілу вартісних громадських робіт, яке фінансуються місцевими органами; запобігання спекуляції земельними ділянками. Формування зон узгодженого розвитку регулюється загальним містобудівним законодавством, за винятком того, що плани використання території для них не обов'язкові, так само як і отримання дозволів на будівництво. Реалізація більшості зон узгодженого розвитку здійснюється, як правило, приватними будівельними фірмами, яких цікавить додатковий прибуток, який можна отримувати з підвищенням цільності забудови.

РОЗРОБКА МІСТОБУДІВНИХ ЗАХОДІВ ЗАПОБІГАННЯ ТА ЛІКВІДАЦІЇ АВАРІЙНИХ СИТУАЦІЙ В ЖИТЛОВОМУ ФОНДІ

Чала А.О.

Науковий керівник – Гайко Ю.І., канд. техн. наук, доцент

З метою забезпечення ефективної експлуатації панельних будинків типових масових серій, запобігання їх обвалень, оперативного вирішення завдань у разі виникнення аварійних ситуацій, необхідний систематичний моніторинг їх стану та регулярне обстеження території мікрорайону, а також розробка конкретного сценарію усунення негативних наслідків.

Досвід розслідування причин аварій будівель і споруд показує, що вони є наслідком порушення вимог нормативних документів при виконанні проектно-вишукувальних та виробництві будівельно-монтажних робіт, виготовленні будівельних матеріалів, конструкцій та виробів. Наслідки зазначених порушень поглиблюються недотриманням норм і правил технічної експлуатації будівель і споруд. Як правило, аварії є наслідком невігідного поєднання кількох із зазначених факторів.

Аналіз практичних розробок і проведені попередні вибіркові обстеження території мікрорайону та декількох панельних будинків у м.