

– Луцьк ЛТДУ, 2006. – 136 с.

16.<http://www.ac-rada.gov.ua> (Проект розвитку приватного сектора).

17.<http://encycl.yandex.ru> (Большая советская энциклопедия).

Отримано 07.05.2008

УДК 332.1

И.Г.БУРКУН

Харьковская национальная академия городского хозяйства

ПРОБЛЕМЫ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ И ВАРИАНТЫ ИХ РЕШЕНИЯ

Рассматриваются проблемы устойчивого развития городов и связанные с ними особенности функционирования и развития рынка недвижимости Украины. Приведены положения градостроительной Хартии СНГ, в которой, в частности, перечислены наиболее важные цели устойчивого развития, достижением которых, предлагается развитие городских агломераций, как одного из вариантов перехода на качественно новый уровень развития городской недвижимости. Отмечена адекватность применения данной формы городского образования для Харьковского региона. Выявлена необходимость проведения дальнейших исследований в данном вопросе.

На данном этапе развития Украины продолжается экономическое становление системы рынков и вместе с этим формируется рынок недвижимости, активное функционирование которого, является одним из условий устойчивого развития городов. Это развитие представляет собой основу для эффективного управления регионом и осуществляется в системе государственного управления и местного самоуправления. Рынок недвижимости является одной из самых важных составляющих государственной экономики, поскольку он несет в себе более половины всего мирового богатства [1]. Становление и стабильное функционирование национального рынка недвижимости – один из наиболее сложных процессов рыночных преобразований, которые могут происходить в государстве.

Многие авторы, такие как А.Н.Асаул, М.А.Коваленко, Л.М.Радванская [1, 4] и другие, в своих работах уделяют внимание специфике формирования рынка недвижимости и особенностям перехода Украины на принципы устойчивого развития.

Как отмечалось ранее, развитие происходит в различных отраслях и изменения, связанные с недвижимостью, осуществляются с учетом особенностей функционирования каждой конкретной страны, в частности в Украине это:

- увеличение денежной массы у некоторых категорий населения;

- неравномерное развитие административно-территориальных единиц Украины;
- стремительное развитие институтов ипотечного кредитования;
- инфляция доллара и гривны;
- рост себестоимости строительства за счет увеличения стоимости сырья и материалов;
- повышенный спрос на жилье, который превышает предложение, в том числе и за счет непропорционального распределения доходов среди населения Украины;
- отсутствие надежных тендерных рыночных инструментов выделения земли;
- образование монопольных групп на рынке недвижимости;
- невмешательство государства в процесс ценообразования и др.

Рассмотреть все вышеизложенные проблемы и пути их решения в рамках одной статьи невозможно, поэтому остановимся лишь на некоторых из них, которые напрямую или косвенно связаны с проблемами устойчивого развития городов.

Известно, что темпы экономического и социального развития страны в значительной мере зависят от качества регионального и муниципального управления, в том числе недвижимостью. В то же время, социально-экономическое состояние территорий определяет уровень жизни каждого человека и населения в целом [2].

Качество окружающей среды ухудшаются, колеблются различные показатели уровня жизни населения, что негативно влияет на развитие мировой экономики; это, в свою очередь, влечет снижение темпов экономического роста, как в мире, так и в отдельно взятых странах.

В градостроительной Хартии СНГ одной из наиболее важных целей устойчивого развития городов названо комплексное развитие и экологическая реконструкция городских, сельских и других населенных пунктов, урбанизированных и межселенных территорий государств, а также улучшение жилищной обеспеченности и условий проживания населения [3].

Соответственно существует необходимость перехода на качественно новый этап устойчивого развития городов и, в том числе, использования новых возможностей организации и управления недвижимостью [4].

Использование новых эффективных механизмов управления недвижимостью будет способствовать повышению уровня жизнеобеспеченности населения, поскольку одной из основных задач устойчивого развития является удовлетворение человеческих потребностей. Усо-

вершенствованием механизма управления может стать, например, интенсивное освоение городских агломераций.

Городская агломерация (от лат. *agglomerо*, «присоединяю») – это компактная пространственная группировка поселений (главным образом городских), объединенных в одно целое интенсивными связями: производственными, трудовыми, культурно-бытовыми, рекреационными, инфраструктурными.

Известны два вида агломераций:

- моноцентрические – с одним крупным и экономически развитым городом-центром, которому подчинены все остальные поселения, расположенные в его пригородной зоне (пригороды, города-спутники и т.п.);
- полицентрические – с несколькими взаимосвязанными городами-центрами.

Одними из самых известных примеров таких объединений являются: скопление городов Рейнско-рурского региона в Германии, Донбасс (Донецко-Макеевская агломерация), Кузбасс и Урал – в странах СНГ, а также крупнейшая мировая агломерация – Токио-Иокагама-Кавасаки в Японии, которая объединяет около 31 млн. чел.

Экономическое, социальное и экологическое благополучие города и его жителей – это три основополагающих критерия, с учетом которых необходимо осуществлять все планировочные, градостроительные и управленческие решения. Именно для достижения этой цели необходимо систематически проводить социальный, экологический аудит и оперативный контроль за состоянием города.

Населенные пункты объединяются в агломерации по таким принципам:

- большинство жителей пригорода ежедневно ездят на работу, учебу, за покупками, в театры или на отдых в город;
- транспорт от одного пункта до другого едет не более полутора-двух часов;
- между городами и селами регулярно курсируют пригородные электрички, автобусы или теплоходы;
- аэропорт, железнодорожный узел, речной порт имеют прямые транспортные связи;
- вдоль транспортных коридоров плотно заселенные территории.

И.Ладыгина и Ю.Шкодовский в своей работе относительно городских агломераций [5] отмечают, что идеи и принципы устойчивого развития городских поселений актуальны для Харькова и Харьковской области, поскольку это территория обладает историческим опытом

градостроительной деятельности и богатым историко-культурным наследием. Однако, стоит помнить, что создание городских агломераций требует принципиально новой градостроительной документации, которая может быть создана на базе концепций цепного зонирования, секторного развития города и пр.

Авторы также отмечают, что геополитическое положение, природные условия территории современной Харьковщины способствуют процессам экономического развития, концентрации населения и строительства городских поселений [5]. Однако, развитие строительства в городских агломерациях может проходить достаточно медленно вследствие отсутствия свободной земли для застройки в городах, а также по причине отсутствия в законодательстве Украины определения понятия "городская агломерация".

Таким образом, мы видим, что необходимо дальнейшее проведение административно-территориальной реформы в Украине, которая была приостановлена по ряду причин, поскольку вследствие этого будет происходить постепенный переход на принципы устойчивого развития в национальном и региональном масштабе. Проблемная ситуация, которая сложилась в сфере устойчивого развития городов, может быть решена путем создания генеральных планов не только крупных городов, но и согласованных с их развитием планов малых городов, которые их окружают и претендуют на включение в агломерацию. Необходимо также в законодательном порядке дать определение понятия «городская агломерация». Существует потребность в разработке системы планирования и определения зон городских агломераций, также необходимо урегулировать вопросы относительно функционирования рынка земли и процесса ее резервирования под строительство социального и доступного жилья с вариантом финансирования этих программ из государственных резервов.

1. Асаул А.М. Ринок нерухомості. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387 с.
2. Онищук Г. Концепція корпоративного управління соціально-економічним розвитком міст // Економіка України. – 2002. – №1. – С.4-9.
3. Градостроительная хартия СНГ // БСТ. – М., 1999. – №5. – 54 с.
4. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. – Херсон: Олді-плюс, 2002. – 160 с.
5. Ладыгина И., Шкодовский Ю. Современные проблемы реконструкции малых городов в структуре крупнейших агломераций // Ватерпас. – 2002. – №3. – С.22-23.

Получено 12.05.2008