

УДК: 528.4:332.3

д.ек.н., професор Мамонов К.А., Грек М.О.,
Харківський національний університет
міського господарства ім. О.М. Бекетова

ХАРАКТЕРИСТИКА СТАНУ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ МІСТ У СФЕРІ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Метою статті є проведення аналізу стану та використання земель міст для забезпечення містобудівного розвитку.

У межах представленого дослідження вирішуються наступні завдання: характеристика основних показників, що визначають рівень використання земель міст; визначення критеріїв функціонування будівельної галузі, які важливої сфери, що впливає на містобудівний розвиток міст; оцінка вартісних показників земель міст.

Визначені напрями та особливості містобудівного розвитку на сучасному етапі, охарактеризовано стан і напрями використання земель міст, що створює підґрунтя для прийняття рішень у сфері земельних відносин.

Ключові слова: стан, використання земель міст, будівництво, оцінка земель, містобудівна діяльність.

Стан проблеми. На соціально-економічний розвиток України суттєвий вплив здійснюють стан та особливості використання земель міст у сфері містобудівної діяльності. У цьому контексті особливого значення набуває створення інформаційно-аналітичного та просторового забезпечення для зростання ефективності використання земель для містобудівного розвитку.

Актуальність проблеми. Низький рівень сформованого інформаційно-аналітичного та просторового забезпечення щодо стану та використання земель міст для забезпечення містобудівної діяльності, його різноаспектний характер обумовили актуальність проведеного дослідження.

Мета та завдання статті. Метою статті є проведення аналізу стану та використання земель міст для забезпечення містобудівного розвитку.

У межах представленого дослідження вирішуються наступні завдання:

- характеристика основних показників, що визначають рівень використання земель міст;
- визначення критеріїв функціонування будівельної галузі, які важливої сфери, що впливає на містобудівний розвиток міст;
- оцінка вартісних показників земель міст.

Виклад основного матеріалу дослідження. У структурі земельного

фонду України найбільшу питому вагу складають сільськогосподарські землі (70,8%). Інші землі у загальній структурі займають значно меншу питому вагу:

ліси та інші лісовкриті площі – 17,6%;

забудовані землі – 4,2%;

відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри інші) – 1,7%;

відкриті заболочені землі – 1,6%.

Всього землі (суша) складають 96%, води (території, що покриті поверхневими водами) – 4% [1].

Результати аналізу свідчать про те, що на формування, розподіл та використання земель значний вплив здійснюють сільськогосподарські землі. Поряд з цим, у сфері містобудівної діяльності особливого значення набувають забудовані землі.

У структурі забудованих земель найбільшу питому вагу складають землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі (29,2%) (рис. 1).

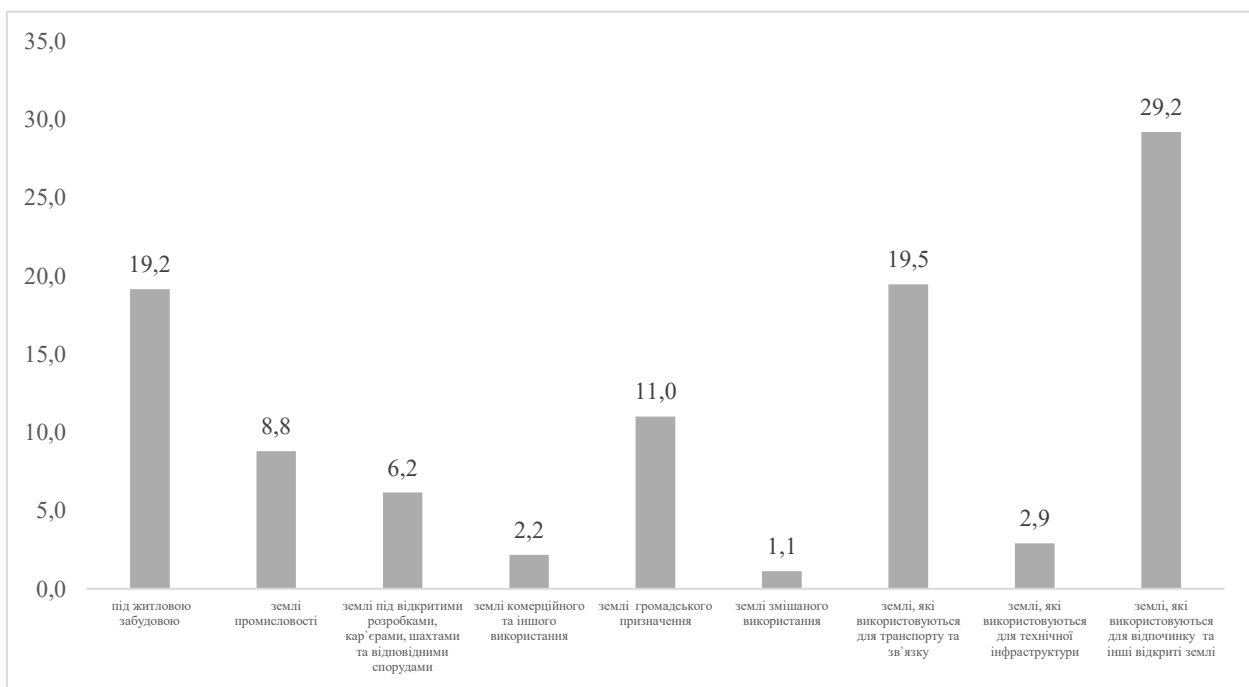


Рис. 1. Структура забудованих земель України, % [1]

Суттєву питому вагу займають:

землі, які використовуються для транспорту та зв'язку – 19,5%;

землі під житловою забудовою – 19,2%.

Незначну частину у загальній структурі займають:

землі, які використовуються для технічної інфраструктури – 2,9%;

землі комерційного та іншого використання – 2,2%;

землі змішаного використання – 1,1%.

Така структура свідчить про необхідність переосмислення підходів до управління землями, що використовуються для містобудівної діяльності, особливо під житловою забудовою.

У результаті дослідження визначено, що за роки незалежності України спостерігались неоднозначні тенденції щодо змін житлового фонду. За період з 1990 р. до 2013 р. відбувалось щорічне зростання загальної площі житлового фонду на 18,9%. У 2014 р. цей показник знизився на 13,5%, проте у 2015 р. – збільшився порівняно із минулим роком на 0,8%. У цілому за 1990 – 2015 рр. загальна площа житлового фонду України збільшилась в 1,06 разів. Таким чином, динаміка загальної площі житлового фонду вказує на позитивні тенденції, яка за останні роки уповільнюється та віддзеркалює накопичення кризових явищ, що проявляються у соціально-економічному та політичному стані держави й негативно впливає на містобудівний розвиток міст.

Слід зазначити, що за 1990 – 2014 рр. відбувається скорочення кількості сімей та однаків, які одержали житло протягом року на 232 тис. або в 78,3 разів.

Динаміка введеного в експлуатацію житла за 2010 – 2016 рр. представлена на рис. 2.

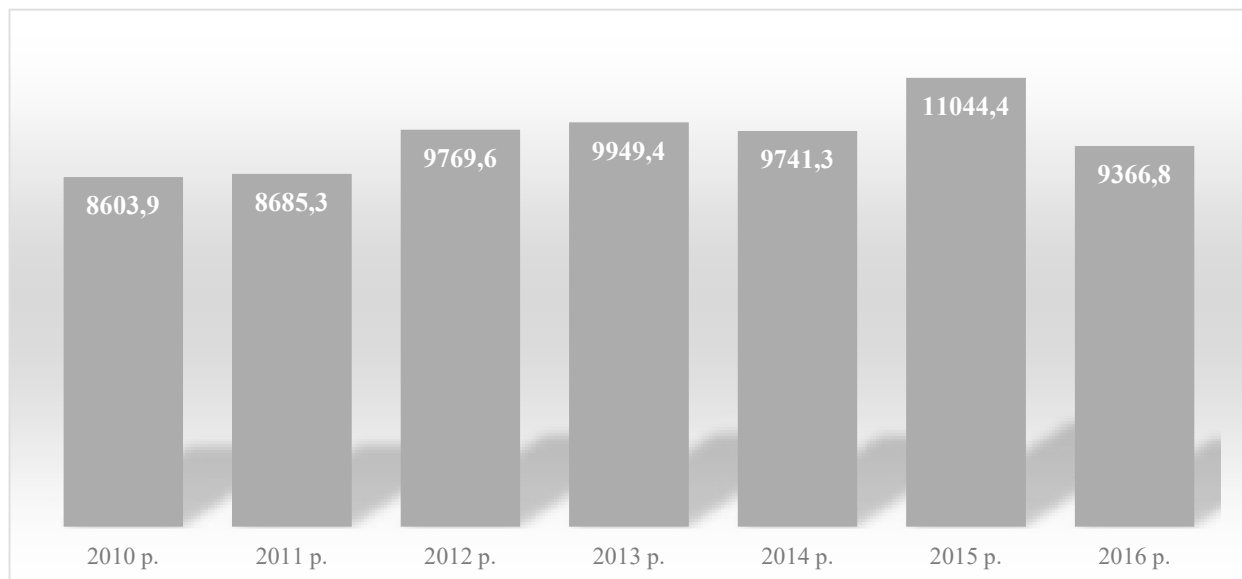


Рис. 2. Динаміка введеного в експлуатацію житла за 2010 – 2016 рр., тис. м² загальної площі [2]

За 2010 – 2016 рр. динаміка введеного в експлуатацію житла характеризується хвилеподібними тенденціями. Зокрема, за 2010 – 2013 рр. відбувається зростання представленого показника в 1,16 разів, у 2014 р. порівняно із минулим роком – зниження на 2,1%, у 2015 р. – зростання в 1,13 разів, у 2016 р. – скорочення на 17,9%. У цілому за останні 7 років кількість введеного в експлуатацію житла на 762,9 тис. м² або в 1,09 разів. Поряд з цим,

представлена динаміка свідчить про відсутність стабільності у сфері житлового будівництва, що негативно впливає на формування земельних відносин та розвиток містобудівної діяльності.

Слід зазначити, що більшість прийнятого в експлуатацію житла відноситься до міських поселень (у 2016 р. питома вага представленого показника від загальної площі складає 69,4%).

Динаміка індексу будівельної продукції за її видами у 2012 – 2016 рр. представлено у табл. 1.

Таблиця 1.

Динаміка індексу будівельної продукції за її видами у 2012 – 2016 рр., % [2]

Види будівельної продукції	Роки					Базовий індекс (2016 / 2012)
	2012	2013	2014	2015	2016	
Будівництво	92,7	89,0	79,6	87,7	117,4	1,27
Будівлі	93,9	96,6	79,6	91,9	120,7	1,28
Будівлі житлові	93,5	111,3	103,5	98,9	117,8	1,26
Будівлі нежитлові	94,1	90,0	66,3	85,8	123,7	1,31
Інженерні споруди	91,7	82,8	79,7	83,7	114,0	1,24

У результаті аналізу визначено, що за 2012 – 2016 рр. відбувається зростання індексу будівельної продукції за її видами:

будівництво – на 27%;

будівлі – 28%;

будівлі житлові – 26%;

будівлі нежитлові – 31%;

інженерні споруди – 24%.

Отже, за останні п'ять років лише у 2016 р. спостерігається зростання представленого показника за всіма видами будівельної продукції. Проте, цей процес не має системного характеру, що призводить до гальмування тенденцій розвитку містобудівельної сфери.

Обсяг виконаних будівельних робіт за 2010 – 2016 рр. збільшився в 1,7 разів, у цілому, по будівлям – в 1,9 разів, у тому числі по житловим будівлям – в 4,6 разів, нежитловим – в 1,6 разів, по інженерним спорудам – в 1,5 разів [2].

За 2010 – 2016 рр. зростання обсягів будівельних робіт позитивно впливає на містобудівну діяльність в Україні, проте цей процес має різнобіжний

характер, де одні області демонструють значне зростання, а інші – уповільнені тенденції збільшення.

Слід зазначити, що на процеси розподілу та використання земель мегаполісу у контексті здійснення містобудівної діяльності впливають кількість будівель та інженерних споруд незавершеного будівництва, динаміка змін яких за 2004 – 2014 рр. представлена у табл. 2.

Таблиця 2.

Кількість будівель та інженерних споруд незавершеного будівництва, одиниць [2]

Роки	Загальна кількість незавершених будівель та інженерних споруд	У тому числі	
		будівель	інженерних споруд
2004	27383	19435	7948
2005	25912	18010	7902
2006	24485	16835	7650
2007	22701	15574	7127
2008	21516	14688	6828
2009	19989	13682	6307
2010	18977	13018	5959
2011	18261	12519	5742
2012	16654	11347	5307
2013	16109	10943	5166
2014	16380	11371	5009

За 2004 – 2014 рр. спостерігається зниження загальної кількості будівель та інженерних споруд незавершеного будівництва у 1,7 разів або на 11003 одиниць. По будівлям цей показник скоротився на 70,9%, по інженерним спорудам на 58,7%. Така динаміка свідчить про намагання в умовах уповільнення нового будівництва, закінчувати об'єкти незавершеного будівництва, що підвищує ефективність формування, розподілу та використання земель міст.

На формування, розподіл та використання земель міст у сфері містобудівної діяльності здійснюють вплив рівень забудови територій, яка представлена на рис. 3.

В результаті аналізу визначено, що найбільшим рівнем забудови територій визначаються області:

Донецька – 7,4%;

Дніпропетровська – 5,8%;

Львівська – 5,2%;
Київська – 4,8%;
Чернівецька – 4,8%.

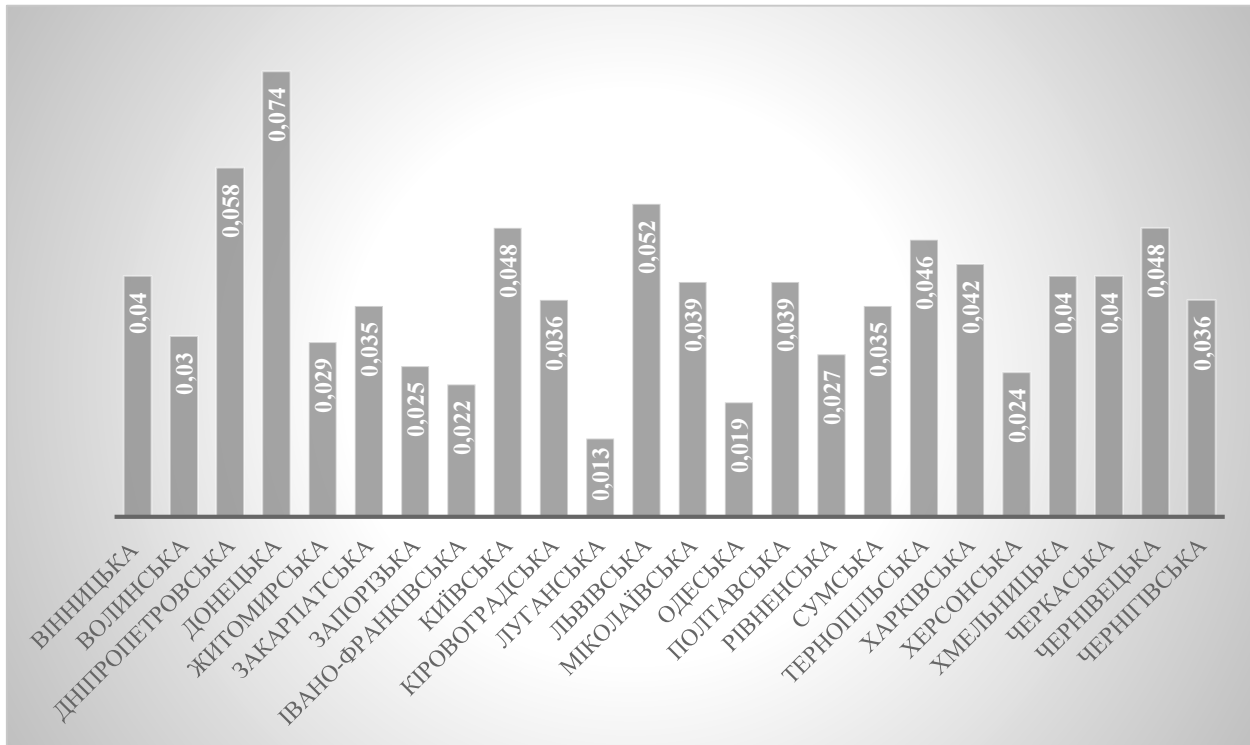


Рис. 3. Рівень забудови територій за регіонами України (за даними [1] та [2])

Поряд з цим низькими значеннями характеризуються рівень забудови територій області:

Луганська – 1,3%;
Одеська – 1,9%;
Івано-Франківська – 2,2%;
Херсонська – 2,4%;
Запорізька – 2,5%.

Таким чином, визначено, що рівень забудови територій низький, що дозволяє стверджувати про необхідність зростання ефективності використання існуючих земель міст без необґрунтованого зростання їх меж. За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру проведені заходи щодо встановлення та зміни меж населених пунктів, що складає 56% від їх загальної кількості.

На формування, розподіл та використання земель міст у сфері містобудівної діяльності здійснюють вплив рівень її оцінки, середня базова вартість одного квадратного метру населеного пункту за обласними центрами представлено на рис. 4.

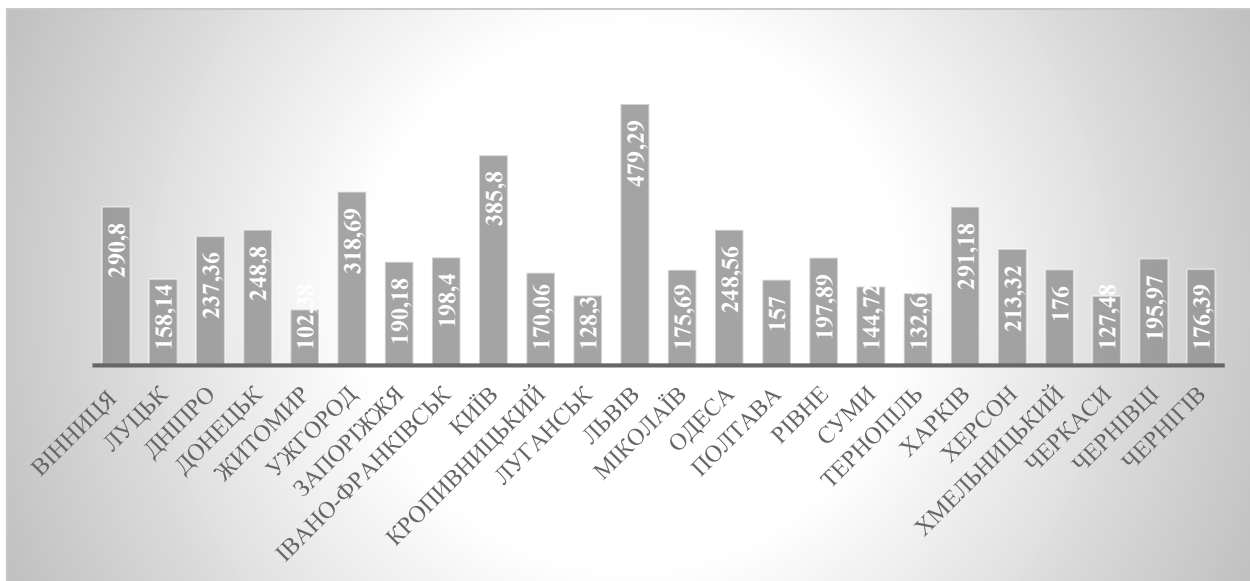


Рис. 4. Середня базова вартість одного квадратного метру населеного пункту за обласними центрами, грн./м² [1]

Найбільшу середню базову вартість одного квадратного метру населеного пункту по обласним центрам має: м. Львів – 479,29 грн./м², м. Київ – 385,8 грн./м², м. Ужгород – 318,69 грн./м². Представлені дані свідчать про привабливість земель міст і можливості для зростання ефективності містобудівної діяльності. Поряд з цим, найменш привабливими за вартістю землями є:

м. Житомир – 102,38 грн./м²;

м. Луганськ – 128,38 грн./м²;

м. Черкаси – 127,48 грн./м²;

м. Тернопіль – 132,62 грн./м².

У цьому контексті особливого значення набуває проведення перманентної оцінки населених пунктів, здійснення містобудівних заходів для зростання привабливості територій, враховуючи інтереси та особливості взаємодії між різними групами зацікавлених осіб, що взаємодіють у системі формування, розподілу та використання земель міст.

На основі аналізу визначена питома вага населених пунктів, що потребують нормативної грошової оцінки земель у загальній їх кількості та встановлено, що найбільше цих пунктів у:

Київській – 75%;

Івано-Франківській області – 25,1%;

Волинській – 22,9%.

Це негативно впливає на розвиток земельних відносин у населених пунктах. Зокрема, відсутність нормативної грошової оцінки земель у 75%

населених пунктів у Київській області призводить до порушення правових норм і розвитку корупційних схем, що знижує рівень ефективності містобудівної діяльності.

Заслуговує на увагу значне покриття земель населених пунктів на основі нормативної грошової оцінки у таких областях як: Одеська, Запорізька, Тернопільська, Луганська, Дніпропетровська, Вінницька.

У результаті аналізу середньої вартості 1 м² земель деяких міст України визначено, що найбільшу вартість має м. Київ, що обумовлено інвестиційною, містобудівною привабливістю. На високому рівні знаходиться середня вартість 1 м² земель м. Львова, що характеризується його розташуванням та туристичною привабливістю. Інші міста (Одеса і Харків) за вартісними характеристиками знаходяться на одному рівні. Порівняно із попередніми містами зниження вартості 1 м² земель пов'язано із сучасним соціально-економічним і політичним становищем у державі й значного впливу зовнішніх і внутрішніх факторів. Це негативно впливає на містобудівний розвиток міст та можливості формування, розподілу та використання земель.

Висновки. У результаті аналізу стану та основних напрямів формування, розподілу та використання земель у містобудівній сфері визначені тенденції, які характеризуються нестабільністю, відсутністю розвитку земельних відносин, неефективністю використання земель міст поряд з деяким покращенням у будівельній галузі, яка обумовлює спрямування містобудівної діяльності.

У результаті дослідження отримані автором власні результати, які мають елементи наукової новизни, пов'язаної із формуванням інформаційно-аналітичного та просторового забезпечення щодо стану та використання земель міст.

Література:

1. Офіційний сайт Держгеокадастру України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua>.
2. Офіційний сайт Державної служби статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

АННОТАЦІЯ

В результате исследования достигнута цель, которая заключается в проведении анализа состояния и использования земель городов для обеспечения градостроительного развития.

В рамках представленного исследования решены следующие задачи:

охарактеризованы основные показатели, определяющие уровень использования земель городов; определены критерии функционирования строительной отрасли, важной сферы, которая влияет на градостроительное развитие городов; оценены стоимостные показатели земель городов.

Заслуживают внимания охарактеризованные направления и выявленные особенности градостроительного развития на современном этапе в контексте управления землями городов, что создает основу для принятия решений в сфере земельных отношений.

ANNOTATION

As a result of the research, the goal was achieved, which consists in analyzing the condition and use of urban lands to ensure urban development.

Within the framework of the presented research the following tasks were solved:

Characterized by the main indicators that determine the level of land use of cities; The criteria for the functioning of the construction industry, an important sphere that influences the urban development of cities; Valued values of urban lands are estimated.

Deserves attention to the described directions and identified features of urban development at the present stage in the context of urban land management, which creates the basis for decision-making in the field of land relations.