

ПРОМИСЛОВІ ТЕРИТОРІЇ, ЯК ПРОСТОРОВИЙ БАЗИС ОПТИМІЗАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В МІСТІ КИЄВІ

Цвях О. М., здобувач

Опенько І. А., кандидат економічних наук

Національний університет біоресурсів і природокористування України

E-mail: ivan_openko@ukr.net

Розглянуто проблеми використання міських землекористувань, зокрема, території під промисловими об'єктами у місті Києві, запропоновано шляхи оптимізації міського землекористування.

Ключові слова. *урбанізація, деіндустріалізація, промислові об'єкти, промислові території, міське землекористування, земельні ресурси.*

Постановка проблеми.

Нині особливої гостроти набувають проблеми щодо ефективного використання міських землекористувань, зокрема, території під нефункціонуючими промисловими об'єктами як резерву перспективного розвитку міста Києва на основі еколого-економічного підходу до їх вирішення [5].

Водночас для забезпечення сталого розвитку міського населення (збереження та поліпшення здоров'я населення; поліпшення умов праці; поліпшення житлових умов, збільшення обсягів будівництва соціального та доступного житла; зниження рівня безробіття, створення нових робочих місць; покращення екологічного стану середовища) в межах великих міст, необхідно визначати шляхи оптимізації існуючих міських землекористувань.

Складність таких управлінських рішень, визначається, передусім, тим що у більшості міст України територіальні

ресурси вичерпані, а вільні земельні ділянки потребують значних капіталовкладень. Також значна частка не функціонуючих промислових підприємств, які займають великі території в межах міста Києва опинилися в оточені житлової забудови, санітарно-захисних зон, техногенно-порушених та забруднених земель. Дані об'єкти підлягають винесенню за межі населених пунктів, а землі на яких вони розташовані повинні бути рекультивовані та відновленні для іншого екологічного, економічно обґрунтованого та раціонального використання [7].

Мета статті проаналізувати використання земель під промисловими об'єктами та визначити можливі шляхи оптимізації цих територій в місті Києві.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.

Проблемами розвитку земельних відносин у містах та формування збалансованого міського землекористу-

вання присвячені праці вітчизняних дослідників, зокрема, Д. С. Добряка, О. І. Драпиковського, Ю. Ф. Дехтяренка, І. Б. Іванової, Ш. І. Ібатуліна, Ю. П. Кулаковського, В. М. Кривов [4], В. О. Леонця, А. Г. Мартина, І. О. Новаковської [6], В. І. Нудельмана, М. Г. Ступеня, А. Я. Сохничя, А. М. Третьяка, Р. В. Тищенко [4] та інших. Водночас, набувають актуальності дослідження пов'язані з оптимізацією використання міських земель великих населених пунктах. зважаючи що швидкі темпи урбанізації життя населення загрожують перетворитися в стадію колапсу у великих розвинутих містах та промислових районах.

Виклад основного матеріалу.

Швидкі темпи розвитку великих міст в усьому світі та збільшення їх впливу на навколишнє середовище і суспільство супроводжується комплексом економічних, екологічних та соціальних проблем що суттєво впливають на розвиток земельних відносин в населених пунктах в цілому.

На сьогоднішній день в місті Києві спостерігається стрімка динаміка зміни площ земель, яка полягає у зменшенні питомої ваги сільсько- та лісогосподарського призначення і збільшенні площ земель інших категорій (Табл. 1).

Так за даними Головного управління Держгеокадастру у місті Києві станом на 01.01.2016 року загальна площа міста Києва становить 83558,00 га (83,6 тис. га), з них 4,6 тис. га – землі сільськогосподарського призначення; 35,1 тис. га – ліси та інші лісовкриті площі; 6,7 тис. га – під житловою забудовою; 3,3 тис. га – землі промисловості.

Аналізуючи динаміку використання земельних ресурсів м. Києва з 1995-2016 роки, простежується тенденція збільшення площі земель під

збудовою, зокрема 34,0 тис. га – 1995 рік, тоді як у 2016 році площа цих земель становить 37,0 тис. га. Водночас варто відмітити що загальна площа земель промисловості у порівнянні з 2010 роком (5,9 тис. га) зменшилась до 3,3 тис. га (01.01.2016 р.).

Загальна кількість функціонуючих підприємств у місті Києві становить 1044 промислових та інших підприємств, загальна площа земель яку вони займають – 3,8 тис. га (Табл.2).

Найбільшу площу серед, яких займають підприємства з виробництва будівельних матеріалів – 1,0 тис. га, та підприємства інших галузей промисловості – 1,8 тис. га; найменшу – підприємства з виробництва та розподілу електроенергії – 0,1 тис. га, підприємства добувної промисловості – 0,1 тис. га.

Процеси субурбанізації та деіндустріалізації міського землекористування є неминучими. Вони у свою чергу прискорюватимуть інші процеси – «витіснення» промислових об'єктів з міст у приміську зону, що у свою чергу породжуватиме низку еколого-економічних і соціальних проблем.

Управління процесами територіального розвитку міста може бути успішним лише в тому випадку, коли прийняті рішення стосовно поточних проблем землекористування базуються на стратегічних, довгострокових програмах розвитку, наступальній планувальних ідей, забезпечення послідовності реалізації землеохоронних заходів [2, 3].

Оптимізація територіального розвитку м. Києва полягає в удосконаленні структури земельних угідь з метою підвищення ефективності та інтенсивності використання міських земель, поліпшення їх інвестиційної привабливості, збільшення їх доходності, забезпечення стійкості екосистем міста [2].

1. Динаміка використання земель м. Києва, тис. га**

Показник	1995*	2000	2001	2002	2005	2010	2014	2015	2016
Всього земель (територій)	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6
у тому числі:									
а) сільськогосподарські землі	6,2	5,7	5,8	5,8	4,0	3,9	4,7	4,6	4,6
з них:									
– рілля	1,6	1,1	1,1	1,1	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5
– багаторічні насадження	3,0	3,1	3,2	3,2	3,1	3,0	3,3	3,3	3,3
б) ліси та інші лісовкриті площі	38,4	36,1	36,1	36,1	36,1	36,1	35,1	35,1	35,1
в) забудовані землі*	34,0	33,9	34,0	34,1	36,5	36,7	36,9	36,9	37,0
з них:									
– під житловою забудовою	20,3	6,0	6,1	6,2	6,7	6,8	6,7	6,7	6,7
– промисловості	2,5	5,9	5,7	5,6	5,9	5,9	3,3	3,3	3,3
– використовуються в комерційних цілях	–	2,0	1,9	2,0	2,5	2,7	3,0	3,1	3,1
– громадського призначення	0,3	5,1	5,2	5,2	5,5	5,5	4,7	4,7	4,7
– змішаного використання	–	0,1	0,3	0,4	0,5	0,5	3,8	3,8	3,7
– транспорту та зв'язку	1,0	2,1	2,2	2,2	2,5	2,6	2,4	2,5	2,5
– зелених насаджень загального користування	0,8	7,0	6,8	6,7	7,0	7,0	5,1	5,1	5,1
– кемпінгів, будинків для відпочинку	–	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
– вулиці, набережні, площі	8,7	5,0	5,0	5,0	5,1	5,1	5,0	5,0	5,0
– інші	0,4	0,4	0,5	0,5	0,3	0,1	2,3	2,1	2,3
г) відкриті заболочені землі	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	–	–	0,1
д) відкриті землі без рослинного покриву	1,4	0,9	0,7	0,6	0,1	–	–	–	–
з них:									
– яри	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	–	–	–	–
е) води	3,3	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7

* У зв'язку зі зміною статистичної звітності дані 1995 р. не порівнюються.

** - складено автором за даними [2], Головного управління Держгеокадастру у місті Києві.

2. Площа земель під промисловими та іншими підприємствами в м. Києві станом на 01.01.2016 року*

Промислові та інші підприємства	Кількість	Загальна площа земель, тис.га
	1044	3,8
Підприємства добувної промисловості	25	0,1
Металургійні підприємства та підприємства з обробки металу	58	0,3
Підприємства з виробництва та розподілу електроенергії	10	0,1
Підприємства з виробництва будівельних матеріалів	139	1,0
Підприємства харчової промисловості та з перероблення сільськогосподарських продуктів	62	0,5
Підприємства інших галузей промисловості	750	1,8

* – станом на 01.01.2016 за даними Головного управління Держгеокадастру у місті Києві.

Основними причинами винесення промислових об’єктів за межі міста Києва та використання цих територій за іншим призначенням є:

- *Економічні фактори:*
- Низькі податкові надходження до місцевих бюджетів від плати за землі промисловості у порівнянні з іншим функціональним використанням земель.

- Ринкова вартість прилеглих міських земельних ділянок низька у порівнянні з аналогічними ділянками без промислових об’єктів «по сусідству» [1].
- Логістична мережа міста Києва є неефективною для потреб промисловості, зокрема, перевезення великих вантажів габаритним автотранспортом (се-

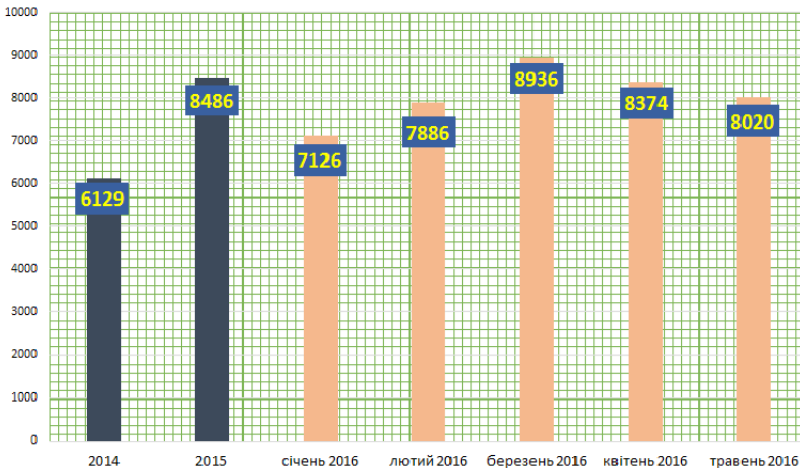


Рис. 1 Зарплатна плата штатних працівників у промисловості м. Києва, грн.*

* складено за даними Управління промисловості та інноваційної політики Департаменту промисловості та розвитку підприємництва у місті Києві

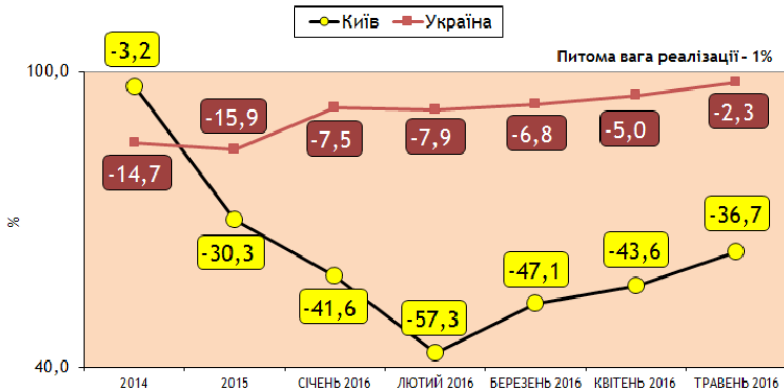


Рис. 2. Динаміка індексу виробництва хімічної галузі промисловості у 2016 році*

* – складено за даними Управління промисловості та інноваційної політики Департаменту промисловості та розвитку підприємництва у місті Києві

- зонні (часові) заборони в'їзду вантажівок в місто Київ);
- Розмір витрат на оплату заробітної плати працівникам промислових підприємств у місті Києві є вищий ніж у передмісті – причинами цього є вищий середній розмір заробітної плати у місті (столиці) та рівень кваліфікації робітників (рис. 1);
- Динаміка індексу виробництва в місті Києві є негативною по відповідних галузях промисловості. Зокрема, аналізуючи дані виробництва в хімічній галузі промисловості за 2016 рік, можна стверджувати що динаміка індексу виробництва за відповідною галуззю в м. Києві є від'ємна (рис. 2).
- *Екологічні фактори:*
- Забруднення атмосферного повітря – практично всі промислові об'єкти міста, діяльність яких спричиняє викиди шкідливих речовин, потребують модернізації систем їх уловлювання та очищення [2]. За статистичними даними у 2015 році в атмосфер-

- не повітря потрапило 171,0 тис. тонн забруднюючих речовин, в т.ч від стаціонарних джерел (в основному промислові підприємства) 26,7 тис.тонн (15,6%) та від пересувних джерел 144,3 тис.тонн (84,4%). З числа стаціонарних джерел забруднення близько 80% викидів належать підприємствам енергетики, на всі інші промислові підприємства припадає 5,3 тис.тонн, що складає близько 3,1 % від загальної кількості викидів в атмосферне повітря у місті Києві.
- Забруднення водних джерел міста – значна частка промислових об'єктів знаходяться в прибережно-захисних зонах, що негативно проявляється на водних об'єктах міста, зокрема в них підвищується вміст органічних речовин природного походження та заліза [2];
- Забруднення ґрунтів – в межах міста Києва ґрунти піддаються забрудненню, зокрема, механічному (засмічення ґрунтів

великоуламковим матеріалом), хімічному (забруднення ґрунтів пов'язане з проникненням в нього речовин (хлору, ртуті, аміаку, соляної кислоти тощо), які змінюють природну концентрацію хімічних елементів до рівня перевищуючого норму).

- Знижується рекреаційна функція міста.
- *Соціальні фактори:*
- Спостерігається тенденція зниження кількості зайнятого населення у сфері промисловості (рис.3)
- На наші переконання покращення еколого-економічної ситуації міста, формування ефективного міського землекористування можливо забезпечити шляхом переміщення промислових об'єктів за межі Києва, з метою реорганізації цих територій їх збалансування і формування оптимальної структури міських земель.

Для апробації наших досліджень ми обрали типове підприємство в межах міста Києва ПАТ «КЗ «АНА-ЛІТПРИЛАД», яке являє собою функціонально завершений, оснаще-

ний необхідним обладнанням та інженерними комунікаціями сервісний, виробничо-складський комплекс розташований за адресою: м. Київ, Шевченківський район, просп. Перемоги, 26 (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:88:137:0003; площа земельної ділянки – 5614 кв.м відповідно витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права).

Такі підприємства більше викупуються і здаються в оренду фрагментарно під різне функціональне використання. Пілотажні обстеження таких територій промислових об'єктів (переважно це території великих підприємств) показали, що вони повністю не задіяні в економічному розвитку міста тобто не функціонують. Особливо багато вільної території на ділянках, виділених під склади, матеріальні бази і транспортне господарство. Функції новостворених фірм в межах конкретного підприємства, як правило, не узгоджені між собою, можуть бути екологічно небезпечними тощо [5].

Функціональне використання досліджуваної земельної ділянки за даними Головного управління Держгео-

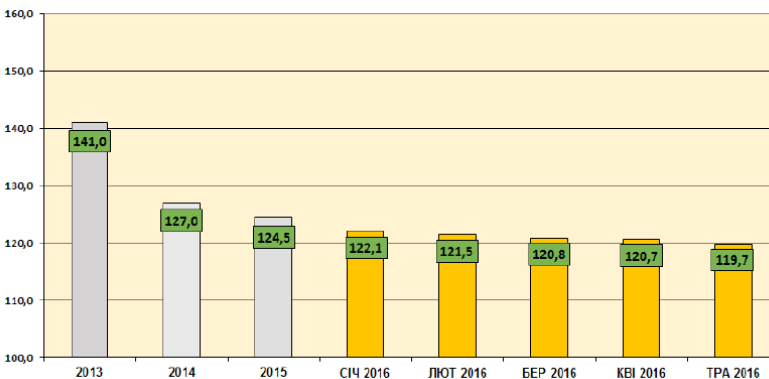


Рис. 3 Кількість працівників зайнятих у промисловості по м. Києву, тис. осіб*

* – складено за даними Управління промисловості та інноваційної політики Департаменту промисловості та розвитку підприємництва у місті Києві

**3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки ПАТ
«КЗ «АНАЛІТПРИЛАД» (кадастровий номер земельної ділянки
800000000:88:137:0003)***

Показники	Підстава	Значення
Площа земельної ділянки	Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права	5614 кв.м.
Економіко-планувальна зона	Рішення Київської міської ради від 03.07.2014 р. №23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва»	Зона № 37
Базова вартість 1 кв. м. землі	Рішення Київської міської ради від 03.07.2014 р. №23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва»	1908,36 грн./кв.м.
Коефіцієнт, на функціональне використання землі:	Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (зареєстр. в Міністерстві юстиції України 05.04.2006 за N 388/12262)	0,50
Локальні коефіцієнти, на місце знаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони	Рішення Київської міської ради від 03.07.2014 р. №23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва»	
	- у зоні магістралей підвищеного містоформуючого значення	1,11
	- в зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,09
	- в зоні пішохідної доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток салово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів	1,07
	- в зоні пішохідної доступності громадських центрів	1,11
Узагальнюючий локальний коефіцієнт	1,11x1,09x1,07	1,44
Коефіцієнти індексації грошової оцінки	Податковий кодекс України, ст. 289,	
	Лист Держземагентства України №6-28-0.22-215/2-15 від 14.01.2015	1.249
	Лист Держгеокадастру №6-28-0.22-201/2-16 від 11.01.2016	1.433
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	5614 x 1908,36 x 0,50 x 1,44 x 1,249 x 1,433	13806189,77 грн.

* – станом на 01.01.2016 за даними Головного управління Держгеокадастру у місті Києві.

кадастру у місті Києві: землі, зайняті поточним та відведені під майбутнє будівництво. Таким чином при визначенні нормативної грошової оцінки, коефіцієнт, на функціональне використання цієї земельної ділянки буде становити – 0,50 згідно Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (зареєстр. в Міністерстві юстиції України 05.04.2006 за № 388/12262).

Згідно з рішенням Київської міської ради від 03.07.2014 р. №23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва» економіко-планувальна зона для цієї земельної ділянки – № 37, а базова вартість 1 кв.м. землі сягає 1908,36 грн/кв.м.

Враховуючи всі локальні коефіцієнти, на місце розташування земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони, та коефіцієнту індексації грошової оцінки можемо визначити нормативну грошову оцінку, для досліджуваної земельної ділянки (табл. 3).

Таким чином відповідно до ст. 274.1. «Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки» згідно Податкового Кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI [8] максимальний розмір земельного податку, який може надійти в міський бюджет становить 414,185 тис.грн/рік (13806189,77 грн*0,03/1000 грн).

Разом з тим, якщо функціонально використовувати дану земельну ділянку для комерційних цілей (Кф=2,5), тоді і розмір земельного податку від даної території буде становити 2070,90 тис.грн/рік (НГО=69030948,90 грн*0,03/1000 грн), що значно покращить економічний розвиток міста Києва.

Висновки

З огляду на дефіцит вільних територій для подальшого розвитку міста: нового житлового будівництва, об'єктів сфери обслуговування та туризму тощо промислові території, на яких згортається виробнича функція, треба розглядати як просторовий базис оптимізації використання земель в Києві.

Приймаючи до уваги економічні, соціальні, екологічні фактори оптимізації промислових територій не функціонуючих підприємств, які займають значні площі міських земель варто також враховувати найдоцільніший тип використання землі.

Це, у свою чергу, сприятиме зростанню вартості міських землекористувань, поліпшенню добробуту міського населення, збільшенню податкових надходжень до міського бюджету, економічному розвитку міста та є передумовою для створення сприятливих умов для залучення інвестицій.

Список використаних джерел

1. Жук О. П. Вплив соціально-економічних чинників на використання земельних ресурсів в ринковому середовищі / О. П. Жук // Сталій розвиток економіки. – 2011. – № 5 [8]. – С. 117-121
2. Київ-2015 Стратегія розвитку: стратегічні напрями соціально-економічного розвитку на період до 2015 року / Київська міська державна адміністрація; уклад.: В. Д. Борисов, І. Ф. Курас, Б. М. Данилишин. – К. : Нічлава, 2004. – 280 с.
3. Ковальчук І. П. Моделювання стану і перспектив розвитку сільських територій в умовах трансформації суспільних відносин в Україні: монографія / А. Г. Мартин, Т. О. Євсюков, Р. В. Тихенко, І. П. Дем'янчук, О. П. Жук, В. А. Богданець, Н. М. Ліщук, І. А. Опенько. – К.: Медінформ, 2015. – 194 с.

4. Кривов В. М. Основи землевпорядкування / В. М. Кривов, Р. В. Тихенко, І. П. Гетманчук. – К. : Урожай, 2008. – 324 с.
5. Мазур Т. М. Промислові території як планувальний потенціал розвитку м. Львова (тенденції і принципи реструктуризації) / Т. М. Мазур, Є. І. Король, Є. Б. Климович // Вісн. Нац. ун-ту "Львів. політехніка". – 2006. – № 568. – С. 278-282.
6. Новаковська І. О. Ефективність використання земель міст / І. О. Новаковська, Є. І. Ілющенко // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2014. – № 3–4. – С. 118–123.
7. Онищук Г. І. Тенденція розвитку населених пунктів та житлова проблема / Г. І. Онищук // Комунальне господарство міст: Наук. техн. збірник. Серія: економічні науки – К.: Техніка. – 2001. – Вип. 34. – С. 24–29.
8. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI (в ред. від 20.11.2016, підстава 1667-19). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

References

1. Zhuk O. P. The impact of socioeconomic factors on land use in the market environment/ O. P. Zhuk // *Stalyi rozvytok ekonomiky*. – 2011. – № 5 [8]. – P. 117-121
2. Kyiv – 2015. Development Strategy: strategic directions of socio-economic development to 2015 / Kyiv city state administration; V. D. Borysov, I. F. Kuras, B. M. Danylyshyn. – K. : Nichlava, 2004. – 280 p.
3. Kovalchuk I. P. Modeling state and prospects of development of rural areas in terms of transformation of social relations in Ukraine: monograph / A. H. Martyn, T. O. Yevsiukov, R. V. Tykhenko, I. P. Dem'ianchuk, O. P. Zhuk, V. A. Bohdanets, N. M. Lishchuk, I. A. Openko. – K.: Medinform, 2015. – 194 p.
4. Kryvov V. M. Basics of Land Management/ V. M. Kryvov, R. V. Tykhenko, I. P. Hetmanchuk. – K. : Urozhai, 2008. – 324 p.
5. Mazur T. M. Industrial area as the planning of

potential development of Lviv (trends and principles of restructuring) / T. M. Mazur, Ie. I. Korol, Ie. B. Klymovych // *Visn. Nats. un-tu "Lviv. politekhnika"*. – 2006. – № 568. – P. 278-282.

6. Novakovska I. O. Efficient use of land cities / I. O. Novakovska, Ie. I. Iliushchenko // *Land management, cadastre and land monitoring*. – 2014. – № 3–4. – С. 118–123.
7. Onyshchuk H. I. The trend of settlements and housing problem / H. I. Onyshchuk // *Komunalne hospodarstvo mist: Nauk. tekhn. zbirnyk. Serii: ekonomichni nauky – K.: Tekhnika*. – 2001. – Vyp. 34. – P. 24–29.
8. Podatkovyi kodeks Ukrainy vid 02.12.2010 № 2755-VI (v red. vid 20.11.2016, pidstava 1667-19). [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

Tsviakh O., Openko I.

INDUSTRIAL AREA AS A BASIS FOR SPATIAL OPTIMIZATION OF LAND USE IN KIEV

In article deals with problem of using the urban land, including land under the industrial objects in Kiev. Also was analysed the ways of optimization the urban land using.

Keywords: urbanization, deindustrialization, industrial objects, industrial area, urban land use, land resources.

Цвях О. Н., Опенько И. А.

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ КАК ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ БАЗИС ДЛЯ ОПТИМИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ГОРОДЕ КИЕВЕ

Рассмотрены проблемы использования городских землепользований, в частности, территорий под промышленными объектами в городе Киеве, предложены пути оптимизации городского землепользования.

Ключевые слова: урбанизация, деиндустриализация, промышленные объекты, промышленные территории, городское землепользование, земельные ресурсы.