

УДК 322.2

О. М. Лихогруд,
здобувач, Національний університет біоресурсів і природокористування України

НАУКОВІ ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ЦІННОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ МІСТОБУДІВНИХ СИСТЕМ У РИНКОВИХ УМОВАХ

O. Lykhogrud,
postgraduate student, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

SCIENTIFIC APPROACHES FOR DETERMINATION VALUES OF LAND RESOURCES URBAN DEVELOPMENT SYSTEMS IN MARKET CONDITIONS

У статті проведено аналіз поняття цінності земельних ресурсів містобудівних систем на основі вивчення впливу функцій міських населених пунктів на вартість земель. Досліджено процес розселення як історичної форми територіальної організації життя населення. Визначено види міської діяльності, що показують їх роль у розвитку кожного міста. Розкрито поняття "функції міста", які характеризують місто, виправдовують його існування і розвиток, забезпечують необхідні ресурси для життя в ньому. Визначено ознаки щодо класифікації населених пунктів, які так чи інакше можуть вплинути на вартість земель населених пунктів. Запропоновано класифікацію факторів, які впливають на вартість майна в населених пунктах. Узагальнено, що норми і правила розвитку міст встановлюються міським співтовариством у процесі нормативно-правового регулювання містобудівної діяльності та їх земельно-господарського устрою.

In the article concept of the value of urban land resources based on the study of influence functions of urban settlements in the cost of land is analyzed. The process of settling a historical form of territorial organization of the population is researched. The types of city showing their role in the development of each city are determined. The concept of "city functions" that characterize the city to justify its existence and development, provide necessary resources to live in it is solved. Features of the classification of settlements that somehow can affect the value of land settlements are determined. The classification of the factors that affect the value of assets in settlements is offered. Rules and regulations are established urban development urban community in the process of regulation of urban development and land and business organization are summarized.

Ключові слова: цінність, урбанізація, земельні ресурси, містобудівна система, ринок земель.

Key words: value, urbanization, land resources, urban planning system, land market.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Корінні зміни в соціальному та економічному житті країни і суспільства вимагають вироблення нових концептуальних підходів до здійснення земельних перетворень на основі вдосконалення системи земельних відносин з урахуванням умов сталого розвитку містобудівних систем, що забезпечують організацію ефективного раціонального землекористування.

Міська земельна територія має низку особливих характеристик таких, як складна багатофункціональна структура міського землекористування, особливий режим використання окремих видів міських земель, концентрація на невеликих територіях великого числа виробничих, суспільно-ділових, соціальних, культурно-побутових об'єктів, а також інженерно-технічної інфраструктури. Створення багатофунк-

ціональних адміністративно-територіальних муніципальних утворень ускладнює прийняття ефективних управлінських рішень щодо поліпшення використання земельних ресурсів міста та регулювання системи раціонального землекористування.

Одним з основних механізмів, за допомогою якого здійснюється організація використання міських земель, повинні стати еколого-економічні методи визначення цінності містобудівних систем, які забезпечать утворення ефективного землекористування і поліпшення якості навколишнього природного середовища в міських умовах, що обумовлює актуальність їх застосування.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питанням визначення цінності земельних ресурсів містобудівних систем займалися такі зарубіжні та вітчизняні вчені, як І.К. Бистряков, А.П. Ромм, Д.К. Еккерт, Д.П. Фрідман, Б.М. Данилишина, Д.С. Добряк, Джозеф К. Еккерт, Ш.І. Ібатулін, М.Г. Лихогруд, П.Ф. Лойко, Ю.М. Манцевич, А.Г. Мартин, Ю.М. Палеха, А. Смит, проте питання розробки наукових підходів до визначення цінності містобудівних систем у ринкових умовах потребує більш глибокого дослідження.

МЕТА СТАТТІ

Метою статті є аналіз поняття цінності земельних ресурсів містобудівних систем на основі вивчення впливу функцій міських населених пунктів на вартість земель. А також дослідження процесу розселення як історичної форми територіальної організації життя населення та розробка класифікації факторів, які впливають на вартість майна в населених пунктах.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Дослідження цінності земельних ресурсів містобудівних систем слід розпочати з вивчення впливу функцій міських населених пунктів на вартість земель. Розглянемо основні положення, які характеризують поняття "розселення".

Розселення є історичною формою територіальної організації життя населення. Дане поняття включає в себе систему розміщення продуктивних сил на території країни, міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів. Якщо дана відома ступінь розвитку продуктивної сили, то завжди потрібний і певний простір, певним чином організований. Характер розселення завжди обумовлений природними фак-

торами. Тому розселення можна вважати однією з найбільш важливих просторових форм взаємодії суспільства і природи [1, с. 16—18].

Елементами розселення вважаються населені пункти і локальні їх групи. Перші населені пункти виникли на землі 10—12 тис. років тому, коли землеробство стало перетворюватися на найважливіше заняття людства. У них проживало швидше за все 100—150 чоловік. Населені пункти розташовувались у 3—5 км один від одного, що обумовлювалося доступністю сільськогосподарських угідь. Такі елементи розселення розвивалися екстенсивно, збільшуючи територію заселення в міру зростання населення.

Перелом у розселенні настав у 3 тисячолітті до нашої ери в результаті територіального поділу праці та виникнення міст. Міста стародавнього світу, центри влади, торгівлі, релігії та ремесла, досягали значних розмірів. Вавилон і Мемфіс — по 80 тис. жителів; Афіни — 300, Карфаген — 600, Рим епохи Августа Октавіана — більше 1 млн жителів. Тим не менш, міста продовжували мати тісний зв'язок з сільськогосподарським виробництвом, стаючи одночасно місцями тяжіння до розташованих поблизу сільських населених пунктів. Таким чином, міста очолювали локальні групи населених місць, формуючи навколо себе ареали розселення.

У середні століття зародився новий тип міста — місто-фортеця. Будучи опорними пунктами на перетині торгових шляхів, ці міста з часом ставали політичними, адміністративними та господарськими центрами. Але чисельність цих міст рідко перевищувала кілька десятків тисяч чоловік. Наприклад, Лондон і Париж в 14 столітті нараховували відповідно 100 і 300 тис. жителів.

У цей період почали зароджуватися перші агломерації. Агломерація — група територіально зближених і взаємозалежних поселень, які формуються на основі довколишніх замків, які в свою чергу обростали посадами. Характерні для цього часу агломерації, що утворилися навколо англійських центрів текстильної промисловості. Головні міста таких територій були оточені розсипаними навколо них селами, населення яких займалося як землеробством, так і виробництвом тканин. Подібні агломерації були характерні не тільки для країн західної Європи, але також і для України.

Промислова революція, що почалася в 18 столітті, привела до бурхливого зростання міст. Велика щільність міських поселень сприяла злиттю міст одне з одним, формування великої

кількості агломерацій. Вперше з'явилися передумови урбанізації.

Урбанізація — процес просторової концентрації населення і виробництва в порівняно нечисленних ареалах і центрах переважного розвитку, поширення багатьох рис міського способу життя на всі поселення. Науково-технічна революція змінює в наш час характер процесів урбанізації. Провідною формою її стає не зростання окремих міст, а розвиток агломерацій.

Вид розселення визначається особливостями структури економічної бази і величиною населених місць. В Україні виділяють два види розселення: міське, обумовлене розвитком міст і селищ міського типу, і сільське, пов'язане з розвитком різних сільських поселень.

У рамках міського розселення розрізняють: зосереджене або концентроване, що характеризується концентрацією населення у великих і значних містах, і розосереджене або дисперсне, при якому значна частина населення зосереджується у великому числі середніх і малих міст і селищ міського типу.

У рамках сільського розселення розрізняють системи розселення трьох типів: районну, кушову і первинну [2].

Крім виду розселення є ще одна найважливіша характеристика його — форма. Форма розселення визначається щільністю (густиною) мережі населених пунктів. Виділяють дві основні форми розселення: автономну і групову.

При першій — сусідні населені пункти віддалені одне від іншого, транспортні комунікації між ними не розвинені, функціональні зв'язки незначні і нестійкі.

При другому — населені пункти утворюють групи, об'єднані розвинутою мережею комунікацій і стійкими функціональними зв'язками. Між сусідніми населеними пунктами існують більш-менш стійкі зв'язки у сфері праці, побуту і відпочинку населення тощо.

Законодавство України для визначення концентрованої кількості людей, які об'єднані спільною місцевістю постійного проживання, поселення, використовується термін — населений пункт. Населений пункт — населене місце (оселище, селище, поселення), первинна одиниця розселення людей у межах однієї забудованої земельної межі (городище (град), місто, містечко, селище міського типу, село. Входять у міські чи сільські поселення).

Згідно зі ст. 133 Конституції України систему адміністративно-територіального устрою України складають: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони у містах,

селища і села. Ці територіальні одиниці розрізняються за місцем у системі адміністративно-територіального устрою України. Поселення поділяються на: територіальні одиниці первинного рівня (міста без районного поділу, райони у містах, селища, села), середнього рівня (райони, міста з районним поділом) і вищого рівня (Автономна Республіка Крим, області, міста Київ і Севастополь).

Своїм існуванням міста зобов'язані тому, що в системі суспільного поділу праці вони виступають місцями кооперації людей та їх діяльності, забезпечуючи більш ефективне виробництво шляхом поділу праці та суспільних форм способу життя. До переваг міста відноситься економія за рахунок масових масштабів діяльності, економія на зовнішніх послугах, обумовлених масовим виробництвом і близькістю послуг, обміном інформацією та ідеями, економія на деяких видах інфраструктури (забезпечення водою і електроенергією, телефонний зв'язок, наявність апарату управління). До витрат — наслідки надмірної скупченості людей і забудови (транспортне оснащення, втрати часу на переміщення, надмірне скупчення транспорту, забруднення навколишнього середовища, велика вартість земельних ділянок і висока орендна плата тощо).

Аналіз видів міської діяльності показує їх роль для кожного міста:

1) зміст подібних видів діяльності висловлює кінцеву мету міста, з якої випливає поняття функції міста;

2) за значимістю видів діяльності та функцій, представлених в містах, можна судити про типологію міст;

3) значення і характер видів діяльності, призначених обслуговувати населення самого міста, ставить їх у категорію містообслуговуючих, або не базових, а тих видів діяльності, що обслуговують більш широке коло населення, — в категорію містоутворюючих або базових;

4) створення ієрархічної організації всієї діяльності населення в межах прилеглої до міста території, території самого міста та його територіальних осередків різного рівня (квартал, мікрорайон, житловий район). Визначають умови створення громадських центрів (центрів діяльності) на кожному рівні;

5) локалізацію кожного виду діяльності визначають: об'єктивні чинники (розміщення сировини і джерел енергії; кількість, якість і вартість робочої сили; розміри і місткість ринку збуту; транспортні умови), а також набувають все більшого значення суб'єктивні чинники (доступність інформації, взаємовідносини між

підприємствами, престижність місця розташування та ін.).

Заняття певним видом діяльності пов'язано з професією, а отже, із зайнятістю. Зайнятість і вид діяльності мають два аспекти. З точки зору роботодавця і макроекономіки, важливим є кінцевий вид діяльності, а отже, вид підприємства, що наймає робітника. З цієї точки зору не важливо, ким на автомобільному заводі працює найманий персонал: робочим, інженером або службовцем, всі вони беруть участь у виробництві автомобілів і всі є працівниками відповідного виду діяльності. У таких випадках говорять про колективні види діяльності. Відповідно до цього електрик, який займається ремонтом електропроводки в університеті, буде віднесений до колективного виду діяльності "освіта"; якщо ж він включає пральні машини, що продаються у магазині, то буде значитися серед працівників "торгівлі", хоча в обох випадках він залишається робітником.

З точки зору працюючих осіб важлива, навпаки, професія, тобто індивідуальна діяльність. У цьому випадку разом групуються робочі незалежно від того, чи працюють вони на заводі або підприємствах сфери послуг, і службовці незалежно від характеру їх колективної діяльності, це не формальна різниця: колективні види діяльності та професії не завжди один з одним збігаються.

Так, не всі види діяльності міського населення є суто міськими; ряд з них характерний і для сільської місцевості; такі, як щоденна роздрібна торгівля, нижчі ланки управлінських служб, шкільна освіта і навіть деякі промислові виробництва. Інші ж види діяльності вважаються прерогативою міст, оскільки вони вимагають великого скупчення людей, обумовлюючи виникнення міст або розміщуються у вже створених містах. У першу чергу, це великі промислові виробництва, управлінський апарат, торгівля товарами тривалого користування або кустарними виробами, місцезнаходження представників фірм, служби підприємств і університетів, хоча з розвитком автомобільного транспорту стає можливим розміщення великих видів діяльності в сільській місцевості, за межею міста або поза містом (торгові центри, університетські містечка, промислові зони, техно-парки). Особливе місце займають випадки, коли один вид діяльності стає переважаючим. Таке відбувається тому, що місто виникло саме для обслуговування певного виду діяльності, як, наприклад, навколо заводів і шахт виникали промислові селища — Маріуполь, Юзівка (нині — Донецьк), Каменське (нині — Дніпродзержинськ).

Відповідно до генетичного походження міста поділяють на три типи: міста, які виникли на транспортних і торговельних шляхах (Київ, Дніпропетровськ, Запоріжжя, Миколаїв, Одеса, Севастополь, Черкаси та ін.); міста — центри гірничо-видобувної промисловості (Донецьк, Борислав, Кривий Ріг, Макіївка, Марганець та ін.); міста-курорти (Алушта, Алушка, Євпаторія, Миргород, Моршин, Трускавець, Феодосія, Ялта та ін.) [3].

Щоб виявити ті види діяльності, які характеризують місто, саме поняття виду діяльності має бути доповнене поняттям "функції міста". Функція міста — це сенс існування міста і, відповідно, як критичний розмір діяльності, яка виправдовує його існування і розвиток, забезпечує необхідні ресурси для життя. Поняття функції міста, таким чином, безпосередньо залежить від відносин, які місто підтримує з зоною свого впливу і з іншими містами, і тому залежить і від уявлення про мережу міст.

Дане поняття можна доповнити, виділивши: 1) функції сукупності міст; 2) функції кожного міста; 3) розміщення функцій всередині міста.

Очевидно, що є функції пов'язані, в першу чергу, з природним простором. Класичні поняття географічного розташування і мікророзташування міста безпосередньо пов'язані з його функціями (гірничодобувні міста, портові міста) або побічно відчувають їх вплив (транзитні міста). Виникає вплив і з боку власне міського простору, оскільки місто, і особливо велике місто, зазвичай виконує кілька функцій, для яких критерії локалізації різні. Збільшення кількості функцій, які виконуються містом призводить до підвищення вартості його земель, так як збільшується і диференціальна рента земель такого міста. Серед факторів, які впливають на розміщення міських жителів і підприємств, чітко визначена важлива роль цін на земельні ділянки.

Ринковий механізм ціноутворення змушує городян рахуватися з ним при виборі житла або місць діяльності, часто призводить до різко контрастної структури міста. Складається виокремлення місць з різними видами діяльності: у центрі розташовуються фірми, для яких важливим є обмін інформацією та престижні місцезнаходження, тоді як промислові підприємства, що вимагають великих територій, тяжіють до периферії; торгові підприємства в пошуках покупців, природно, розміщуються в залежності від потрібного їм контингенту осіб: товари щоденного попиту — поблизу концентрації житлових місць (громадські центри житлових районів, мікрорайонні, квартальні), або

Таблиця 1. Класифікація факторів, які впливають на вартість майна

Група факторів	Фактори
Фізичні, навколишнє середовище, місце розташування	Характеристики розташування: - клімат, ресурси, топографія, ґрунти; - доступність ділового центру, місць прикладання праці, житлових територій, автодоріг, залізниці, узбережжя, зелених масивів, комунальних закладів (звалищ тощо); - стан доріг та ін. Характеристики самої ділянки: - розміри, форма, площа, топографія, під'їзди, благоустрій, вид використання щодо зонування, обмеження, обтяження, загальний вигляд, привабливість тощо. Характеристики будівель і споруд: - кількість; тип, рік, якість будівлі; стиль, планування, конструкції тощо
Економічні	Загальний стан світової економіки; економічна ситуація в країні, регіоні, місцевому рівні; фінансовий стан підприємств. Фактори попиту: рівень зайнятості, величина заробітної плати і доходів, платоспроможність, наявність джерел фінансування, процентні ставки, ставки орендної плати, витрати при формуванні продажів. Фактори пропозиції: площа наявної на продаж землі; кількість об'єктів (майнових комплексів), виставлених на продаж; витрати на забезпечення фінансування; податки
Соціальні	Базові потреби в придбанні землі, об'єктів нерухомості, підприємств (малих, великих, дешевих, дорогих). Базові потреби у спілкуванні з оточуючими, ставлення до сусідніх об'єктів та їх власників, почуття власності. Тенденції зміни чисельності населення, розміру сім'ї, омолодження або старіння. Тенденції зміни освітнього рівня, рівня злочинності. Стиль життя, рівень життя
Адміністративні (юридичні), політичні	Податкова, фінансова політика. Надання різного роду пільг. Контроль землекористування, ставок орендної плати. Зонування: заборонне, обмежувальне або ліберальне. Будівельні норми і правила: обмежувальні або ліберальні. Послуги муніципальних служб: інженерна інфраструктура, громадський транспорт, школи, охорона здоров'я та безпека, протипожежна служба

Джерело: сформовано автором на основі використання даних [5].

поблизу місць роботи (громадські центри промислових вузлів, виробничих зон), або групуються в спеціалізованих центрах (рідкісний та епізодичний попит). Торгівля стає все більше і більше чутливою до фактору доступності, який з появою автомобіля вже більше не є привілеєм ділової частини міста.

Місця проживання окремих соціальних груп міщан також виокремлюються. Картина ускладнюється в залежності від можливостей використання більш-менш популярних земельних ділянок. Якщо ціна земельних наділів є вирішальним фактором, то багаті будуть селитися в центрі, а бідні — на периферії (переважна модель в європейських містах); якщо ж вирішальним фактором є володіння простором, то багаті селяться на периферії, залишаючи центр біднякам (модель, що переважає в містах США).

Отже, місто може виконувати одну або кілька головних функцій. Зазвичай розрізняють: 1) функції центрів обробної промисловості; 2) гірничодобувні функції; 3) торговельні або складські функції; 4) транспортні функції; 5) адміністративні, політичні або військові функції; 6) функції рекреації (туризм, здоров-

ниці і курорти, міста для осіб, які віддалені від справ); 7) функції культурні, університетські і навіть релігійні.

Функції міст цілком порівнянні з їх економічною базою. Економічна база міста — це його націлена зовні діяльність [4]. Така база породжує, в свою чергу, і інші види діяльності, необхідні для забезпечення життя людей, зайнятих у цих базових видах діяльності (торгівля, адміністрація, послуги тощо). Останні, в свою чергу, утворюють нові види діяльності.

Важливим є вичерпна класифікація населених пунктів за ознаками, які так чи інакше можуть вплинути на вартість земель населених пунктів.

Більш-менш складні методи дозволять створити класифікації міст за їх функціями, уточнити і виміряти базову і містоутворюючу зайнятості, доповнивши це поняття просторовою ієрархією видів діяльності в місті та розміщенням у ньому жителів і підприємств.

Класифікацію поселень проводять у зв'язку з рішенням різних задач:

— з метою історичного аналізу — по часу заснування;

— з метою визначення прийомів взаємного розміщення житлових і промислових районів — за характером основного виробництва;

— з метою рекомендації прийомів забудови — за природними умовами;

— з метою оцінки вартості земель населених пунктів — за рентоутворюючими ознаками.

Наступним важливим етапом дослідження цінності містобудівних систем є розгляд території населених пунктів різних видів функціональної діяльності.

Матеріальні елементи архітектурно-планувальної структури міста є об'єктами нерухомості і не існують самі по собі. Вони перебувають під впливом оточуючого їх міського середовища, і самі впливають на це середовище. Тому при оцінці земель населених пунктів необхідно визначати ті фактори середовища і самої нерухомості, які в кінцевому результаті впливають на вартість. Багаторічна практика оцінювання земель міських населених пунктів виділила ряд чинників, які найбільш суттєво впливають на вартість нерухомості. У таблиці 1 ми їх відобразили в узагальненому вигляді.

Як правило, перераховані вище фактори діють в сукупності і відображають місце розташування оцінюваного об'єкту в системі розселення. Їх кількість залежить від конкретної ситуації. Тому місце розташування необхідно розглядати як якісну характеристику, яка визначається відповідністю фізичних параметрів земельної ділянки, які визначені в даній місцевості типом землекористування та соціально-економічного середовища.

Всі принципи і вимоги містобудівного проектування орієнтовані на турботу про життя людей. Всі діючі норми і правила побудовані на цій ідеї. Наприклад, для розміщення житлової забудови відводять ділянки з найбільш сприятливими для проживання природними і санітарними умовами — поблизу річок, водойм, масивів зелених насаджень, на підвищених місцях тощо.

ВИСНОВКИ

Місто являє собою територіальну соціально-економічну систему з властивостями великих систем, управління якою засноване на управлінні земельними ресурсами. В умовах неформованого земельного ринку, який в даний час складається в Україні, раціональне землекористування в міських поселеннях стає неможливим без розробки та впровадження відповідних ринкових механізмів.

Як об'єкт ринкових відносин мають виступати права на використання властивостей земельної ділянки в громадських або приватних інтересах. Проблеми взаємодії міських земельних ресурсів, природи і міської спільноти, мають базуватися виключно на ринкових відносинах. А функції населених пунктів, і функціонально-планувальна і архітектурно-просторова організація міста та його структурних частин не виникають самі по собі. Вони підпорядковуються певним правилам, які встановлюються міським співтовариством у процесі нормативно-правового регулювання містобудівної діяльності та земельно-господарського устрою міст.

Література:

1. Артеменко В.В. и др. Планировка сельских населенных мест. — М.: Колос. — 1997. — 271 с.

2. Державні будівельні норми України. Планування і забудова сільських поселень. ДБН В.2.4-1-94 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://profidom.com.ua/b-2/b-2-4/2157-dbn-b-2-4-1-94-planuvanna-i-zabudova-silskih-poselen>

3. Управління сучасним містом: підручник / за ред. В.М. Вакуленка, М.К. Орлатого. — К.: НАДУ. — 2008. — 632 с.

4. Weimer Arthur M., Hoyt Homer. Principles of urban real estate. — New York, Ronald Press, 1939, XIV+. — 352 p.

5. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов / Под редакцией проф. В.А. Швандара. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. — 303 с.

References:

1. Artemenko, V.V. and others (1997), *Planirovka sel'skih naselennyh mest* [Planning rural residential areas], Kolos, Moscow, Russia.

2. State building codes Ukraine (1994), "Planuvannia i zabudova sil's'kykh poselen'. DBN B.2.4-1-94." [Planning and development rural settlements. DBN B.2.4-1-94.], available at: <http://profidom.com.ua/b-2/b-2-4/2157-dbn-b-2-4-1-94-planuvanna-i-zabudova-silskih-poselen> (Accessed 14 March 2016)

3. Vakulenko, V.M. and Orlatyj, M.K. (2008), *Upravlinnia suchasnym mistom* [Management of a modern city], NADU, Kyiv, Ukraine.

4. Weimer, M. and Hoyt, H. (1939), *Principles of urban real estate*, Ronald Press, New York, USA.

5. Tepman, L.N. (2005), *Ocenka nedvizhimosti* [Valuation of real estate], JUNITI-DANA, Moscow, Russia.

Стаття надійшла до редакції 15.03.2016 р.