

УДК 711.628.332

д.т.н., професор Петраковська О.С.,

Михальова М. Ю.,

Київський національний університет будівництва і архітектури

ФАКТОРИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ОБҐРУНТОВАНІСТЬ ПРИЙНЯТТЯ РІШЕНЬ ЩОДО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ

Виконано аналіз факторів, що впливають на обґрунтованість прийняття рішень щодо відчуження земельних ділянок для суспільних потреб при будівництві об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

Ключові слова: відчуження земельних ділянок; місто; об'єкт ІТІ; земельна ділянка; фактори.

Одна з найголовніших проблем сучасності – проблема забезпечення сталого розвитку населених пунктів. Вагомого значення при забезпеченні умов життєдіяльності суспільства та функціонуванні галузевого комплексу як країни в цілому, так і окремих територій, є об'єкти транспортної та інженерної інфраструктури (ІТІ). Транспортна інфраструктура покликана забезпечувати потреби у вантажних та пасажирських перевезеннях і відіграє вагомий роль як в економічній так і соціальній складових життєдіяльності населення. З точки зору економіки транспорт забезпечує зв'язок між виробництвом та споживачами, виробництвом та працівниками, міжгалузевий обмін сировиною та продуктами і виробничих процесів в різних країнах, регіонах та містах. Соціальні функції транспорту виявляються в забезпеченні доступності до різних об'єктів культурного та побутового обслуговування, обміну матеріальними та духовними цінностями між територіями та населенням.

Сталий розвиток країни може бути забезпечений тільки за умови підтримки як з боку держави, так населення. Органи місцевого самоврядування та виконавчої влади відповідальні за створення і підтримку у збалансованому стані територій населених пунктів. [1]

При будівництві об'єктів транспортної та інженерної інфраструктури виникають труднощі з наявністю вільних необхідних територій для розміщення різних інженерних споруд. Одним із методів забезпечення необхідними територіями є відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

Метою даної статті є виявлення основних факторів, які необхідно враховувати при плануванні розташування нових об'єктів ІТІ з необхідністю застосування «відчуження земельних ділянок».

Дослідження свідчать про те, що при прийнятті рішення про будівництво об'єктів ІПІ з використанням інструменту відчуження земельних ділянок взаємозалежність впливу факторів має бути врахована на 3-х рівнях. В даній роботі розглядається аналіз впливу факторів на наступних трьох ієрархічних рівнях:

- на рівні населеного пункту;
- на рівні об'єкту будівництва (об'єкт ІПІ);
- на рівні земельної ділянки, що підлягає відчуженню (повністю або частково).

При будівництві в межах населених пунктів, в першу чергу, необхідно враховувати його планувальну, функціональну структуру тощо. На рівні населеного пункту обов'язковими фактори є ті, які визначають взаємозв'язок розташування майбутнього об'єкта ІПІ з існуючою функціонально-планувальною структурою міста. Тому вагомим етапом є аналіз перспектив просторового розвитку міста, а саме житлової, громадської забудови тощо. Проведений аналіз лав можливість визначити вагомі фактори, які необхідно враховувати при будівництві об'єктів ІПІ. [3]

Однак, при будівництві об'єктів ІПІ вагомими факторами є доцільність та значимість цього об'єкту, вибір його місця розташування, вклад об'єкту в вирішення соціальних проблем міста. Тому при його будівництві необхідно вирішити питання гарантії прав землевласників/землекористувачів, мінімізації витрат на будівництво та підвищення інвестиційної привабливості для інвестора. Визначення факторів, які необхідно враховувати на 2-му рівні дозволить визначити доцільність будівництва об'єкту ІПІ. [1]

Коли вже стає зрозумілою соціальна значимість об'єкта ІПІ з врахуванням існуючої функціонально-планувальної структури міста, необхідно визначити економічну доцільність будівництва. Для цього необхідно проводити аналіз території в цілому, зокрема земельних ділянок, які попадають в зону будівництва об'єктів ІПІ.

Аналіз великої сукупності факторів дозволив виділити основні групи, які потребують детального розгляду. Групи формувались з урахуванням того, що кожна група факторів повинна кореспондуватися на всіх ієрархічних рівнях.

Оскільки вагомість кожного фактору, що тим чи іншим чином необхідно враховувати є різною за вагомістю та напрямом впливу на об'єкт дослідження навести повний перелік факторів дуже складно. Авторами запропоновано виділити наступні групи факторів: функціонально-планувальні, економічні, адміністративні, нормативно-правові, соціально-демографічні, природні та екологічні.

Група функціонально-планувальних факторів відображає планувальну структуру міста, функціонально-планувальні характеристики міста в цілому, а також об'єкту будівництва та земельних ділянок або їх частини, що підлягають відчуженню.

Групою факторів, які визначають економічну доцільність будівництва є група економічних факторів. До економічних факторів відносяться забезпеченість природними ресурсами, економічний потенціал населеного пункту, наповненість місцевого бюджету, джерело інвестицій, обсяги інвестицій, співвідношення суми викупу земельних ділянок або їх частини до загальної суми проекту будівництва ІП, викупна вартість, втрата вартості земельної ділянки, компенсаційні витрати.

Важливу роль у визначенні доцільності відчуження земельних ділянок для суспільних потреб відіграє стан та узгодженість нормативно-правової бази та наявність затвердженої документації всіх видів, а також законність володіння/користування та прозорість і адекватність визначення викупної вартості. [2,3]

В процесі аналізу було виявлено, що соціально-демографічні та природні фактори впливають на об'єкт дослідження тільки на рівні міста та об'єкту будівництва. [4]

Група екологічних факторів передбачає врахування екологічної ситуації, рівня забруднення повітря, водного басейну, ґрунту, рівня шуму та вібрації, забруднення хімічними речовинами, забруднення хімічними речовинами атмосфери, що певним чином впливає не тільки на вартість земельних ділянок, але й на екологічну ситуацію та стан епідеміологічних показників внаслідок будівництва ІП.

Узагальнюючи проведене дослідження, перелік факторів, які є найбільш суттєвими згруповані відповідно до наведених раніше груп і представлені в табл. 1

Висновки

Основними передумовами для створення ефективної системи функціонування міста та розвитку об'єктів ІП з відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб необхідним є врахування дії специфічних факторів на трьох ієрархічних рівнях: на рівні населеного пункту; на рівні об'єкту будівництва; на рівні земельної ділянки, що підлягає відчуженню. Необхідно враховувати ступінь їх впливу на доцільність відчуження земельних ділянок при будівництві об'єктів ІП. Це надасть можливість вчасно приймати раціональні управлінські рішення при виборі розташування об'єкта ІП.

Табл.1
 Фактори, що впливають на обґрунтованість прийняття рішень щодо відчуження земельних ділянок для суспільних потреб

Групи факторів	Населений пункт	Об'єкт будівництва	Земельна ділянка, що підлягає відчуженню	
			що вилучається повністю	що вилучається частково
1	2	3	4	5
Функціонально-планувальні	<p>1. Перспективи розвитку міста: напрямки просторового розвитку; перспективи розвитку житлової, громадської, виробничої, спеціальної, комунально-складської забудови; ландшафтно-рекреаційних територій; зон земель історико-культурного призначення та природно-заповідного фонду.</p> <p>2. Планувальна організація території</p> <p>3. Транспортна інфраструктура населеного пункту: види транспорту, щільність транспортних сполучень, пропускна здатність, транспортне навантаження тощо</p> <p>4. Інженерна інфраструктура населеного пункту: щільність та глибина залягання інженерних комунікацій;</p> <p>5. Функціональне використання території</p> <p>6. Тип забудови</p> <p>7. Характер забудови</p> <p>8. Умови забудови</p>	<p>1. Площа, що підлягає відчуженню</p> <p>2. Кількість земельних ділянок, які підлягають відчуженню</p>	<p>1. Планувальні характеристики: площа і конфігурація земельних ділянок</p> <p>2. Функціональне використання або цільове призначення земельної ділянки</p>	<p>1. Планувальні характеристики: площа і конфігурація частини земельних ділянок</p> <p>2. Функціональне використання або цільове призначення земельної ділянки</p> <p>3. Розташування будівель і споруд на земельній ділянці</p>
Економічні	<p>1. Забезпеченість природними ресурсами (територіями)</p> <p>2. Економічний потенціал населеного пункту</p> <p>3. Наповненість місцевого бюджету</p>	<p>1. Джерело інвестицій (державні, комунальні або приватні кошти)</p> <p>2. Обсяги інвестицій</p> <p>3. Співвідношення суми викупу до загальної суми проекту будівництва ІТІ</p> <p>4. Зацікавленість власників/користувачів</p>	<p>1. Викупова вартість</p> <p>2. Згода власників</p> <p>3. Ринкова вартість</p>	<p>1. Викупова вартість</p> <p>2. Згода власників</p> <p>3. Компенсаційні виплати</p> <p>4. Втрата вартості нерухомого майна</p>

Продовження табл. 1

1	2	3	4	5
Адміністративні	Статус міста	Категорія/статус об'єкту	Категорія земель	
Нормативно-правові	<ol style="list-style-type: none"> 1. Положення генерального плану населеного пункту, зонінгу, детального плану території 2. Зонування території 3. Легітимність генерального плану населеного пункту, зонінгу, детального плану території 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Найявність затверженої проектної документації 2. Рішення проектної документації 3. Містобудівні умови і обмеження 4. Технічні умови 5. Завдання на проектування 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Форма права власності/ тип користування 2. Законність володіння/користування ОНМ 3. Гаранті прав землевласників/землекористувачів 4. Прозорість і зрозумілість визначення викупної вартості 	
Соціально-демографічні	<ol style="list-style-type: none"> 1. Чисельність населення міста/районів 2. Зацікавленість населення 3. Транспортна забезпеченість потреб населення 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Значення об'єкта ПП в транспортно-планувальній структурі міста 	-	-
Природні	<ol style="list-style-type: none"> 1. Геоморфологічні умови 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Геоморфологічні умови 2. Геологічні умови 3. Гідрологічні умови 4. Гідрогеологічні умови 	-	-
Екологічні	<ol style="list-style-type: none"> 1. Існуючий стан санітарно-епідеміологічних показників 2. Екологічні наслідки внаслідок будівництва ПП 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Стан санітарно-епідеміологічних показників внаслідок будівництва ПП 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Існуючий стан санітарно-епідеміологічних показників 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Стан санітарно-епідеміологічних показників внаслідок будівництва ПП

Використана література:

1. Земельний Кодекс України № 2768-III, 25.10. 2001
<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Концепція сталого розвитку населених пунктів України. Схвалено Постановою Верховної Ради України № 1359-XIV, 24.12.1999,
<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1359-14>
3. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 с.
4. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Закон України № 1559-17, 17.11.2009,
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>
5. Про землеустрій. Закон України № 858-IV, 22.05. 2003,
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
6. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України № 3038-17, 19.05.2011,
<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

Анотація

Выполнен анализ факторов, влияющих на обоснованность принятия решений об изъятии земельных участков для общественных нужд при строительстве объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Ключевые слова: отведение земельных участков, город, объект инженерно-транспортной инфраструктуры, земельный участок, факторы.

Summary

The analysis of factors that affect on the validity of making decisions on compulsory purchase for public purposes during the construction of engineering and transport infrastructure objects was made.