

8. Ornetzeder, M., Hertwich, E.G., Hubacek, K., Korytarova, K. and Haas, W. (2008) The environmental effect of car-free housing: A case in Vienna. *Ecological Economics* 65 (3), 516-530.
9. Pedestrian malls in the United States/ // wikipedia // [електронний ресурс]. Режим доступу: https://en.wikipedia.org/wiki/Pedestrian_malls_in_the_United_States
10. The 10 Most Pedestrian-Friendly Cities In America [електронний ресурс]. Режим доступу: <http://gizmodo.com/the-10-most-pedestrian-friendly-cities-in-america-1698841697>
11. Pedestrian Cities / Quality of Life// NEW URBANISM [електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.newurbanism.org/pedestrian.html>
12. Осиченко Г. Концепція парадигми естетики містобудування/ Г. Осиченко // Містобудування та територіальне планування. Науково-технічний збірник. - Вип. 51. - К., КНУБА, 2014. - с. 413-422.
13. Рунге В.Ф., Манусевич Ю.П. Эргономика в дизайне среды / Рунге В.Ф., Манусевич Ю.П. - М.: Архитектура - С, 2005.

Аннотация

В статье рассматриваются городские пешеходно-прогулочные пространства как единый, целостный и многоуровневый объект проектирования. Сформулированы принципы и приемы организации системы пешеходно-прогулочных пространств города.

Ключевые слова: принципы организации, система пешеходно-прогулочных пространств, walkability города.

Annotation

The system of urban pedestrian- walking spaces as a single, integrated multi-object of design is considered in the article. The principles and techniques of organization of city pedestrian-walking spaces formulated in the article.

Keywords: principles of organization, system of pedestrian - walking space, walkability city.

УДК 711.628.322

О. С. Петраковська

доктор технічних наук, професор

Ю. О. Тацій

кандидат технічних наук

Київський національний університет будівництва і архітектури

КОМЕРЦІЙНА ЗАБУДОВА В ІСНУЮЧИХ МІСТОБУДІВНИХ УМОВАХ

Анотація: в роботі проведений аналіз взаємного впливу: містобудівне середовище → формування нерухомості → містобудівне середовище. Також

запропонована концептуальна модель оптимального використання земельних ділянок під комерційну нерухомість в існуючих містобудівних умовах.

Ключові слова: сталий розвиток міст, комерційна забудова, містобудівне середовище, оптимальне використання земельних ділянок.

Вплив ринкової економіки змінює підходи до визначення ефективності забудови територій. Ці зміни обумовлені тим, що інвестором розвитку територій виступає не тільки держава, а й приватні особи, як юридичні так і фізичні. Сьогодні у містах спостерігається зростання обсягів будівництва нових та реконструкції існуючих об'єктів нерухомості різного функціонального призначення та будь-яких форм власності. Особливо це стосується значних та найзначніших міст, що пояснюється розвинутою соціальною і інженерно-транспортною інфраструктурою та концентрацією в них економічних та трудових ресурсів. В цілому цей процес позитивно характеризує розвиток міської економіки, втім, через відсутність міських програм щодо стратегій розвитку окремих галузей, він відбувається дещо хаотично. Сукупність об'єктів нерухомості в містах, які знаходяться у функціональній взаємодії і утворюють визначену цілісність, фактично формується під впливом існуючої функціонально-планувальної структури міст. Незважаючи на те, що інвестування нерухомості спрямоване на прибуток, його максимальна ефективність може відбутися за умовами врахування взаємного впливу: містобудівне середовище → формування нерухомості → містобудівне середовище [4,7]. Тому сучасні ринкові перетворення повинні бути передусім спрямовані на розвиток регульованого обігу земель і створення умов для реалізації інвестиційного потенціалу земель, перетворення їх у самостійний фактор розвитку поселень, який активно впливає на прийняття соціально-економічних та містобудівних рішень.

Критеріями ефективності інвестора щодо капіталовкладень в нерухомість є максимізація прибутковості і мінімізація витрат. Ефективність функціонування містобудівної системи в цілому, потребує збалансованості функціонального використання та навантаження територій, де розташовані ці земельні ділянки. Таким чином, загальна ефективність використання та забудови територій містить дві складові, які мають бути поєднані і збалансовані: ефективність містобудівної системи в цілому та інвестиційна ефективність. Вид комерційної нерухомості, який доцільно впроваджувати в існуючих містобудівних умовах, обумовлений містобудівною цінністю земельної ділянки, її фізичними, економічними та правовими властивостями. Містобудівна цінність визначається зовнішнім середовищем. При цьому зовнішнє середовище представлено природними властивостями території,

соціально-демографічними, функціонально-планувальними, екологічними та економічними характеристиками [7].

Враховуючи підходи до забезпечення сталого розвитку населених пунктів; визначення найбільш ефективного використання земельних ділянок в оціночній діяльності; фактори що впливають на ефективність використання земельних ділянок та основні складові процесу формування об'єкту комерційної нерухомості авторами розроблена концептуальна модель оптимального використання земельних ділянок [2, 3, 8, 9] (рис.1).

В запропонованій моделі основні критерії, що обумовлюють оптимальне використання, поєднані в дві групи. Перша об'єднує критерії які відображають сталий розвиток міст, друга – безпосередньо майбутню стійкість комерційної діяльності [7].

Перша група представлена:

- суспільною зацікавленістю в запропонованій *економічній діяльності*;

- екологічною безпекою землекористування;
- функціональною збалансованістю території;
- економічною доцільністю впровадження нової нерухомості.

Друга група, критерії якої визначають безпосередньо майбутню стійкість комерційної нерухомості, представлена:

- законністю використання;
- захищеністю прав власності/користування;
- ресурсним потенціалом земельної ділянки;
- інвестиційною привабливістю виду діяльності.

Суспільна зацікавленість в запропонованій економічній діяльності виявляється в спрямованості нової нерухомості на забезпечення інтересів і потреб різних соціальних груп населення в результаті її впровадження.

Екологічна безпека землекористування, насамперед, передбачає дотримання встановлених природоохоронним законодавством вимог щодо охорони навколишнього природного середовища, збереження та раціонального використання природних ресурсів, санітарно-гігієнічних вимог щодо охорони здоров'я людини, здійснення заходів щодо запобігання негативного впливу від землекористування на оточуюче середовище.

Економічна доцільність комерційної нерухомості, з точки зору державних бюджетів, проявляється в тому позитивному впливі, який справляє розвиток нерухомості на економічні процеси міста і який може мати вартісний вимір. Економічну ефективність можна розглядати в наступних аспектах: формування внутрішнього валового продукту (ВВП); надходження податків від

господарської діяльності; надходження податків на землю; пайова участь у розвитку інфраструктури міста.

Вплив комерційної нерухомості на формування внутрішнього валового продукту яскраво ілюструється наступним. Використання земель під комерційну забудову передбачає обов'язкове будівництво. Будівництво - це галузь, яка відіграє вагомий роль в формуванні ВВП. Доля будівництва в національному валовому продукті різних країн наведена в таблиці 1.

Таблиця 1

Частка будівництва у внутрішньому валовому продукті

№ № п/п	Країни	Частка буд-ва в ВВП, %*	№ № п/п	Країни	Частка буд-ва в ВВП, %
1	Болгарія	20,2	11	Нідерланди	10,4
2	Кіпр	17,6	12	Бельгія	10,3
3	Іспанія	15,5	13	Германія	10,2
4	Чехія	14,5	14	Румунія	9,4
5	Фінляндія	14,4	15	Словенія	9,1
6	Естонія	14,3	16	Франція	8,4
7	Данія	12,5	17	Швеція	7,8
8	Норвегія	11,0	18	Литва	7,7
9	Португалія	11,0	19	Великобританія	7,6
10	Австрія	10,9	20	Україна	2,4

**Данні за 2009 рік.*

Варто зауважити, що 2009 рік - це період світової економічної кризи, яка призвела до зменшення як ВВП в цілому, так і окремих його складових. В умовах стабільної економіки на долю будівництва припадає більша частка у ВВП [1, 4].

Надходження податків від комерційної діяльності виявляється в надходженні податків на прибутки підприємств. Основна ставка податку може змінюватись з залежності від законодавства країни. В Україні за останні роки коливається від 23% у 2011 до 19% у 2013. З 1 січня 2014 вона буде складати 16 % [5].

Ставка податку за земельні ділянки в містах залежить від цільового призначення земельної ділянки і встановлюється у відсотковому вираженні від їх нормативної грошової оцінки [5]. Для земель комерційного використання базова вартість оподаткування найбільша, оскільки коефіцієнт

функціонального використання є найвищим серед всіх інших корегуючих коефіцієнтів [3].

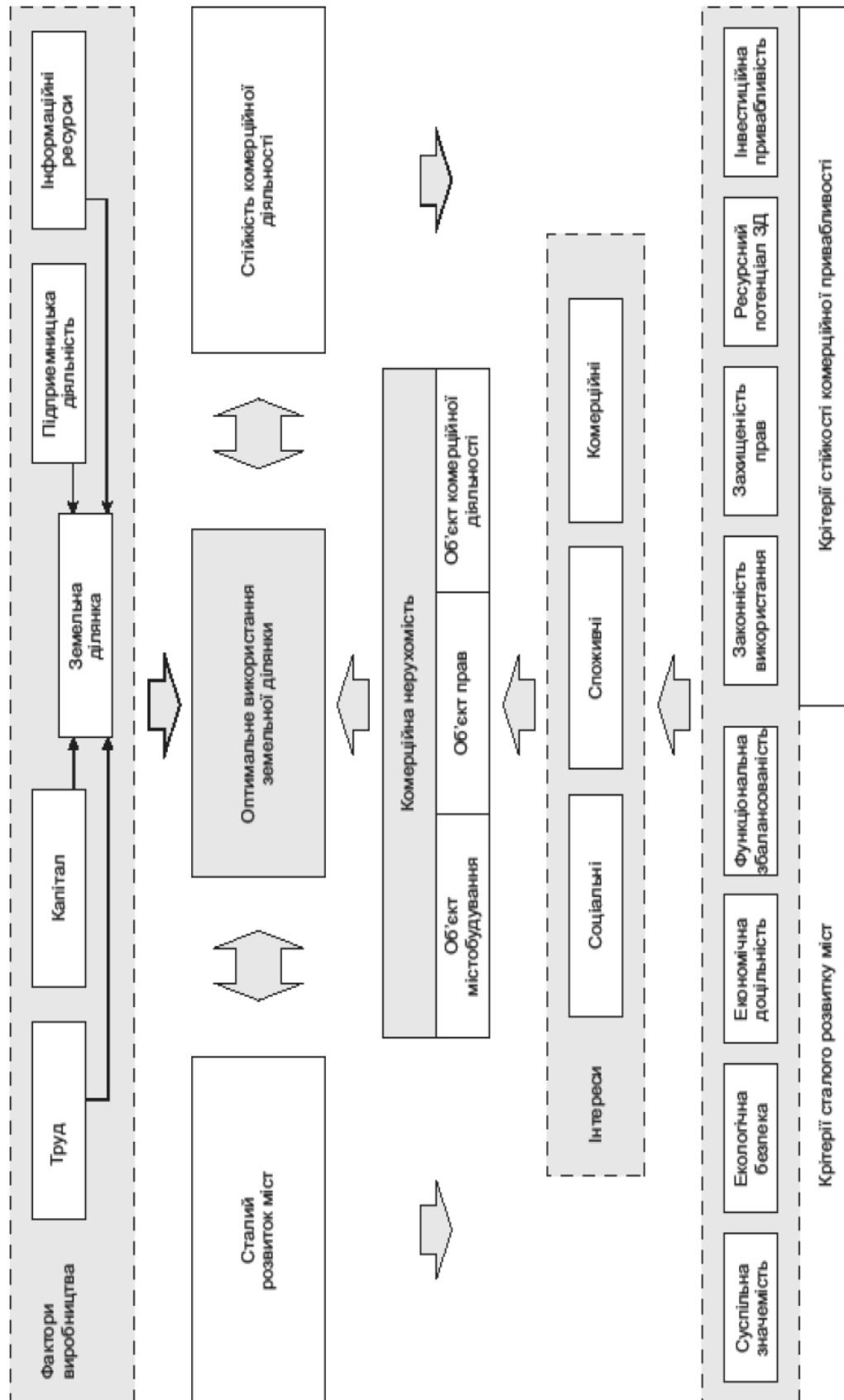


Рис. 1. Концептуальна модель оптимального використання земельних ділянок під комерційну нерухомість в існуючих містобудівних умовах

Формування нової нерухомості веде до якісної зміни територій та оточуючих землекористувань. Якщо варіант розвитку нерухомості виявляється найкращим з можливих, то позитивний вплив на розвиток прилеглих територій є максимальним, і максимально сприяє підвищенню їхньої цінності і вартості. При цьому зона впливу залежить від значущості об'єктів комерційної нерухомості, яка будується чи підлягає реконструкції/реставрації і може охоплювати суміжні земельні ділянки або розповсюджуватись на території мікрорайону, району, а іноді і міста в цілому. Розглядаючи вплив комерційної нерухомості на оточення, досить часто говорять про вплив на мікрорівні, підкреслюючи тим самим локальний характер цього впливу [10, 11].

Інвестор, який має намір щодо забудови земельної ділянки у населеному пункті, зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури. *Розмір пайової участі*, встановлений органом місцевого самоврядування, не може перевищувати 10 % загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта для нежитлових будівель та споруд і 4 % - для житлових будинків [6]. Однак варто зауважити, що в даному випадку житлове будівництво розглядається як некомерційне, в той час як в даному дослідженні житлова нерухомість розглядається як одна із складових комерційної.

Окрім цього, до державного та місцевих бюджетів нараховуються кошти за користування державними кредитами, а позикові кошти можуть бути складовою фінансування комерційної нерухомості, враховуючи її капіталоємність.

Таким чином формування і експлуатація комерційної нерухомості безпосередньо впливає на збільшення державних та місцевих бюджетів.

Законність використання земельної ділянки полягає в дотриманні законодавчо визначеним стандартам, нормам, правилам в частині якісних та кількісних показників та відповідності запропонованого використання містобудівним регламентам встановленим містобудівною документацією.

Захищеність прав базується на юридично закріплених правах власності/користування земельними ділянками в офіційно встановлених межах за умовами юридично визначених процедур реєстрації об'єкту та суб'єкту прав.

Ресурсний потенціал земельної ділянки, на відміну від фізичної придатності, акумулює сукупність природних, трудових, економічних ресурсів та техногенних властивостей території та її власні планувальні характеристики, які обумовлюють доцільність і оптимальність використання конкретних земель. При цьому враховується не тільки існуючий стан, а також потенційно можливі зміни в майбутньому.

При оцінці *інвестиційної привабливості* виду діяльності, в першу чергу, враховують соціальну роль послуг і значення для населення міста, рівень забезпеченості послугами різної якості, фактичні та потенційно можливі обсяги ринку, рівень конкуренції, рівень прибутковості тощо.

Наведені критерії знаходять відображення в соціальних, споживчих та комерційних інтересах які задовольняє запропонований вид комерційної нерухомості. Комерційна нерухомість, яка має задовольнити ці інтереси, представляє собою категорію, сутність якої виражається в поєднанні її властивостей як об'єкту містобудування, об'єкту прав та об'єкту комерційної діяльності. Фактори виробництва, необхідні для запровадження будь-якої діяльності є труд, капітал, земля, підприємницька діяльність та інформаційні ресурси. В запропонованій моделі чітко зазначено, що труд, капітал, підприємницька діяльність та інформаційні ресурси спрямовані на освоєння земельної ділянки для її подальшого використання.

На основі наведеного вище зроблено висновок, що найбільш ефективно використання земельної ділянки в існуючих містобудівних умовах може бути досягнутим за умовами:

- поєднання вимог, що ставляться до сталого розвитку міст та обумовлюють стійкість комерційної діяльності;
- спрямованості на забезпечення соціальних, споживчих та комерційних інтересів;
- врахуванні сутності КН як об'єкту містобудування, прав та підприємницької діяльності;
- збалансованого використання всіх факторів виробництва.

Література

1. Лукаш О. Л. Податок на нерухоме майно – як додаткове джерело наповнення місцевих бюджетів [Електронний ресурс]: <http://www.minjust.gov.ua/19224>
2. Максимов С. Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация, управление, финансирование. – Питер, 2003. – 256 с.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. / [Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.]. – К.: Профі, 2007. – 624 с.
4. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. . – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 стор.
5. Податковий кодекс України. № 2755-VI. / Верховна Рада України. – Офіц. Вид. – К.: 2010
6. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України № 3038-VI, 2011

7. Тацій Ю.О. Методичні та інформаційні основи визначення оптимального використання земельних ділянок під комерційну нерухомість у містах: дис. ... к.т.н: 05.24.04 / Тацій Юрій Олександрович. – КНУБА, 2013. – 155с.
8. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ под. общ. ред. П.Г.Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Узд-во «АБС», 1999. – 565 с.
9. The Habitat Agenda Chapter II - Goals and Principles. A/CONF.165/14 Chapter I, Annex II [Електронний ресурс]: www.un-documents.net/ha-2.htm
10. Kalbro T. Urban Land and Property Markets in Sweden, / T. Kalbro, H. Mattson. London: UCL Press – KTH, Stockholm, 1995 – 208 p
11. Petrakovska O., Tatsii U. The role of commercial real estate to the urban sustainable development/9-th International Conference “/9-th International Conference “Environmental Engineering”, GDTU. 2014, 10p.

Аннотация

В работе проведен анализ взаимного влияния: градостроительная среда → формирования недвижимости → градостроительная среда. Также предложена концептуальная модель оптимального использования земельных участков под коммерческую недвижимость в существующих градостроительных условиях

Ключевые слова: устойчивое развитие городов, коммерческая застройка, градостроительная среда, оптимальное использование земельных участков.

Abstract

The paper deals the analysis of the mutual influence: the of urban environment → real estate formation → urban environment. Also proposed a conceptual model of optimal use of land for commercial real estate in existing urban conditions.

Key words: Sustainable urban development, commercial development, urban environment, optimal use of the land plots.

УДК 711.4-112

Д. Г. Свобода

аспірант кафедри міського господарства

Київський національний університет будівництва та архітектури

УРБАНІСТИЧНИЙ ПРОСТІР МІСТ – ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ТРУДОВИХ ЛОКАЦІЙ МІСТА

Анотація: у статті розглядаються проблеми, пов'язані з розташуванням та розміщенням трудових локацій міста в урбаністичному просторі.