

Економіка сталого розвитку та природокористування

УДК 711.4:316.3

Ракицька Світлана Олегівна

*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри економіки та підприємництва,
Одеська державна академія будівництва та архітектури*

Ракицкая Светлана Олеговна

*кандидат экономических наук, доцент,
доцент кафедры экономики и предпринимательства,
Одесская государственная академия строительства и архитектуры*

Rakytska Svitlana

*PhD in Economics, Associate Professor of the
Department of Economics and Entrepreneurship,
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture
ORCID: 0000-0002-0876-6670*

Жусь Оксана Миколаївна

*кандидат економічних наук,
доцент кафедри економіки та підприємництва,
Одеська державна академія будівництва та архітектури*

Жусь Оксана Николаевна

*кандидат экономических наук,
доцент кафедры экономики и предпринимательства,
Одесская государственная академия строительства и архитектуры*

Zhus Oksana

*PhD in Economics, Associate Professor of the
Department of Economics and Entrepreneurship,
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture
ORCID: 0000-0001-5734-9375*

Савельєв Олександр Сергійович

магістр

Одеської державної академії будівництва та архітектури

Савельев Александр Сергеевич

магистр

Одесской государственной академии строительства и архитектуры

Savieliev Oleksandr

Master's of the

Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture

ВРАХУВАННЯ СІТУСУ ПРИ ПЛАНУВАННІ РОЗВИТКУ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

УЧЕТ СИТУСА ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

TAKING ACCOUNT OF THE SITUS IN PLANNING THE DEVELOPMENT OF URBAN TERRITORIES

***Анотація.** Досліджено види ефекту, що виникають внаслідок діяльності будівельної організації. Розроблено комбінацію факторів, що визначають сітус об'єкту житлової нерухомості і встановлено, що складові сітусу включають певний набір послуг, необхідний для задоволення фізичних, економічних, соціальних, психо-емоційних та духовних потреб людини. Визначено, що сітус впливає на споживчі властивості і цінність об'єкта, а зміна сітуса спричиняє зміну вартості об'єкта нерухомості і зміна умов проживання в цьому об'єкті. З'ясовано, що існує проблема зведення багатоповерхових будинків у історико-архітектурних центрах міст, зонах рекреаційного призначення, які задовольняють суспільні потреби, що призводить до порушення рівної доступності населення до соціальних благ. Зазначено, що такі порушення*

набувають масового характеру за умови відсутності належного контролю з боку державних та суспільних інституцій за процесами забудови і веде до порушення принципу рівної доступності населення до основних соціальних благ, розширення соціального середовища й дисбалансу факторів розвитку міських і приміських територій. Визначено, що необхідна розробка дієвих механізмів запобігання зловживань і шахрайства при забудові. Обґрунтовано, що суб'єкти господарювання, органи законодавчої та виконавчої влади, інші ланки суспільства мають перейти до нових принципів взаємодії між учасниками будівельних процесів з метою формування відносин, які б відповідали критеріям збалансованого соціально-орієнтованого розвитку територій. Визначено, що при обґрунтуванні і затвердженні проектів будівництва необхідно керуватися принципом максимізації суспільної корисності. Під суспільною корисністю розуміється властивість міської території задовольняти потреби і забезпечувати право кожного громадянина на сприятливе середовище життя і діяльності.

Ключові слова: *сitus, міські території, планування територіального розвитку, ефекти будівельної діяльності, об'єкт нерухомості.*

Аннотація. *Исследованы виды эффекта, возникающие в результате деятельности строительной организации. Разработана комбинация факторов, определяющих situs объекта жилой недвижимости и установлено, что составляющие situs включают определенный набор услуг, необходимый для удовлетворения физических, экономических, социальных, психо-эмоциональных и духовных потребностей человека. Определено, что situs влияет на потребительские свойства и ценность объекта, а его изменение влечет за собой изменение стоимости объекта недвижимости и изменение условий*

проживания в этом объекте. Выяснено, что существует проблема строительства многоэтажных домов в историко-архитектурных центрах городов, рекреационных зонах, которые удовлетворяют общественные потребности, что приводит к нарушению равной доступности населения к социальным благам. Указано, что такие нарушения приобретают массовый характер при отсутствии надлежащего контроля со стороны государственных и общественных институтов за процессами застройки и ведет к нарушению принципа равной доступности населения к основным социальным благам, расслоение социальной среды и дисбаланса факторов развития городских и пригородных территорий. Определено, что необходима разработка действенных механизмов предотвращения злоупотреблений и мошенничества при застройке. Обосновано, что субъекты хозяйствования, органы законодательной и исполнительной власти, другие звенья общества должны перейти к новым принципам взаимодействия между участниками строительных процессов с целью формирования отношений, соответствующих критериям сбалансированного социально-ориентированного развития территорий. Определено, что при обосновании и утверждении проектов строительства необходимо руководствоваться принципом максимизации общественной полезности. Под общественной полезностью понимается свойство городской территории удовлетворять потребности и обеспечивать право каждого гражданина на благоприятную окружающую среду жизни и деятельности.

Ключевые слова: *ситус, городские территории, планирование территориального развития, эффекты строительной деятельности, объект недвижимости.*

Summary. *The types of effect arising as a result of the activity of a*

construction organization are investigated. A combination of factors determining the situs of a residential property has been developed and it has been established that the constituents of the situs include a certain set of services necessary to meet the physical, economic, social, psycho-emotional and spiritual needs of a person. It was determined that the situs affects the consumer properties and the value of the object, and its change entails a change in the value of the property and a change in the living conditions in this object. It was found out that there is a problem of building multi-storey buildings in historical and architectural centers of cities, recreational areas that satisfy public needs, which leads to a violation of the equal accessibility of the population to social benefits. It is indicated that such violations become widespread in the absence of proper control by state and public institutions of the development processes and lead to a violation of the principle of equal accessibility of the population to basic social benefits, the stratification of the social environment and the imbalance of development factors in urban and suburban areas. It was determined that the development of effective mechanisms to prevent abuse and fraud during development is necessary. It is proved that business entities, legislative and executive authorities, and other parts of society should move on to new principles of interaction between participants in construction processes in order to form relationships that meet the criteria for balanced socially-oriented development of territories. It is determined that the justification and approval of construction projects must be guided by the principle of maximizing public utility. Social utility is understood as the property of an urban area to satisfy needs and ensure the right of every citizen to a favorable environment for life and activity.

Key words: situs, urban areas, spatial planning, effects of construction activities, real estate.

Постановка проблеми. Стратегія будівельних організацій на ринку

житлової нерухомості спрямована на отримання стабільного прибутку від виробництва і реалізації певних класів житла для різних сегментів ринку. Специфіка готової будівельної продукції, а саме: здатність суттєво впливати на умови проживання в сусідніх будівлях, спричиняти додаткове навантаження на наявну інфраструктуру, тривалий строк експлуатації і, відповідно, період і масштаби впливу на стан прилеглої території, вимагає підвищеної уваги до якісних і вартісних параметрів об'єктів нерухомості, місця їх розташування та ступеню прийнятності їх виду, поверховості, архітектурного стилю та функціонального призначення до певного типу району. Практика побудови житлових будинків на ділянках, обмежених уже сформованою забудовою, спричиняє зміни умов життя, побуту, праці, відпочинку населення, що може призвести до негативного соціального ефекту. Тому питання аналізу і оцінки наслідків, що спричиняє забудова на сусідні об'єкти нерухомості, потребує особливої уваги і вимагає додаткового дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження ринку нерухомості здійснювали Дж. Фрідман, Нік. Ордуей [1]. Питання формування механізму розроблення стратегій та планування просторового розвитку висвітлено в роботах І. Ансоффа [2], Т. Белкіної [3], Г. Брундланда [4], У. Вербицької [5], У. Кінга [6], Ф. Хайєка [7]. Проблеми ефективного використання методичного інструментарію в рамках організаційно-економічного механізму формування стратегії розвитку територій досліджені в роботах Г. Мінцберга [8], Х. Підцерковної [9], З. Шершньової [10], І. Уілсона [11] та ін.

Формулювання цілей дослідження (постановка завдання). Метою даної статті є дослідження сітусу об'єкту житлової нерухомості, вплив його складових на рівень задоволення потреб людини, і, як наслідок, необхідність врахування сітусу при плануванні розвитку міських територій.

Виклад основного матеріалу дослідження. Функціонування вітчизняних підприємств відбувається в досить складних і нестабільних умовах зовнішнього середовища, під впливом протиріч ринкових відносин з державним регулюванням і контролем.

Разом з цим будівельна галузь має значне соціальне навантаження, забезпечуючи одну з первинних потреб людини – потребу у житлі. Тому її розвиток має враховувати громадські і суспільні інтереси, задоволення яких насамперед залежить від умов, особливостей і обмежень протікання процесу будівництва.

Діяльність будівельної організації призводять до виникнення певних видів ефекту, а саме: комерційного(економічного), бюджетного, соціального, екологічного, науково-технічного тощо. Кожний з них набуває позитивного або негативного прояву.

Процеси забудови території можна оцінювати:

- з позицій приватних інвесторів – як комерційну ефективність, враховуючи всі складові доходів і витрат по будівництву і реалізації об'єкта;
- з позицій впливу на умови життя населення – як некомерційну (соціальну) ефективність;
- з позицій впливу на розвиток економіки міста (регіону) в цілому – як народногосподарську (економічну) ефективність;
- з позицій інтересів міського бюджету – як бюджетну ефективність. як бюджетний ефект, що виражається у збільшенні бюджетних доходів.

Результати функціонування будівельної організації можна класифікувати як первинні – що постають у вигляді готової будівельної продукції, і вторинні, які мають характер зовнішнього (екстернального) ефекту. Це соціальні, екологічні, техногенні наслідки діяльності будівельної організації.

Соціальний ефект набуває прояву у зміні умов життя, побуту, праці,

навчання та відпочинку населення. Виникнення позитивного соціального ефекту відбувається, якщо на території забудови формується повний набір послуг, необхідних для комфортного проживання, тобто тих, що забезпечують цікаве проведення дозвілля, своєчасне підтримання здоров'я, культурний та інтелектуальний розвиток громадян.

Він забезпечується належним ступенем розвитку всіх секторів ринку нерухомості – житлової, комерційної та соціальної і набуває прояву в підвищенні якості середовища проживання, поліпшенні здоров'я населення, зниженні соціальної напруженості в суспільстві. І навпаки, негативний соціальний ефект відбивається в загостренні соціальної напруженості, соціальних конфліктів за рахунок наступних чинників: збільшення щільності забудови, надмірного навантаження на транспортну інфраструктуру, систему комунікацій та наявні соціальні об'єкти.

Екстернальний ефект в екологічній сфері можна оцінити за показниками поліпшення здоров'я населення, демографічної ситуації, зменшення випадків захворюваності, скороченні днів тимчасової непрацездатності.

Техногенні наслідки проявляються у таких видах впливу нерухомості на людину, як електромагнітний, пожежонебезпечний, шумовий, вібраційний, сейсмологічний, хімічний, психологічний та інші. При цьому необхідно оцінювати вплив результатів забудови не тільки на безпосередніх споживачів, які купують житло, а й на мешканців прилеглих територій, умови проживання яких суттєво змінюються при зведенні нових будівель.

Для оцінки доцільності розташування будь-якого об'єкту нерухомості необхідно враховувати таку комплексну характеристику, як сітус (situs), тобто якість (комплекс властивостей) місця розташування об'єкта нерухомості, яке визначається відповідністю його прийнятому в даному районі типу будівель і близькістю до економічного середовища.

Сітус – результат взаємодії конкретного об'єкта нерухомості і економічного середовища на мікро- і макрорівнях.

Поняття «сітус» звичайно використовується для визначення місця розташування нерухомості в першу чергу з економічної, а не географічної точки зору, а саме для оцінки впливу сусідніх об'єктів, екологічних чинників, параметрів доступу до транспортної інфраструктури, фінансово-банківської системи, віддаленості конкурентів і потенційних клієнтів і т.п.

(Рис. 1).

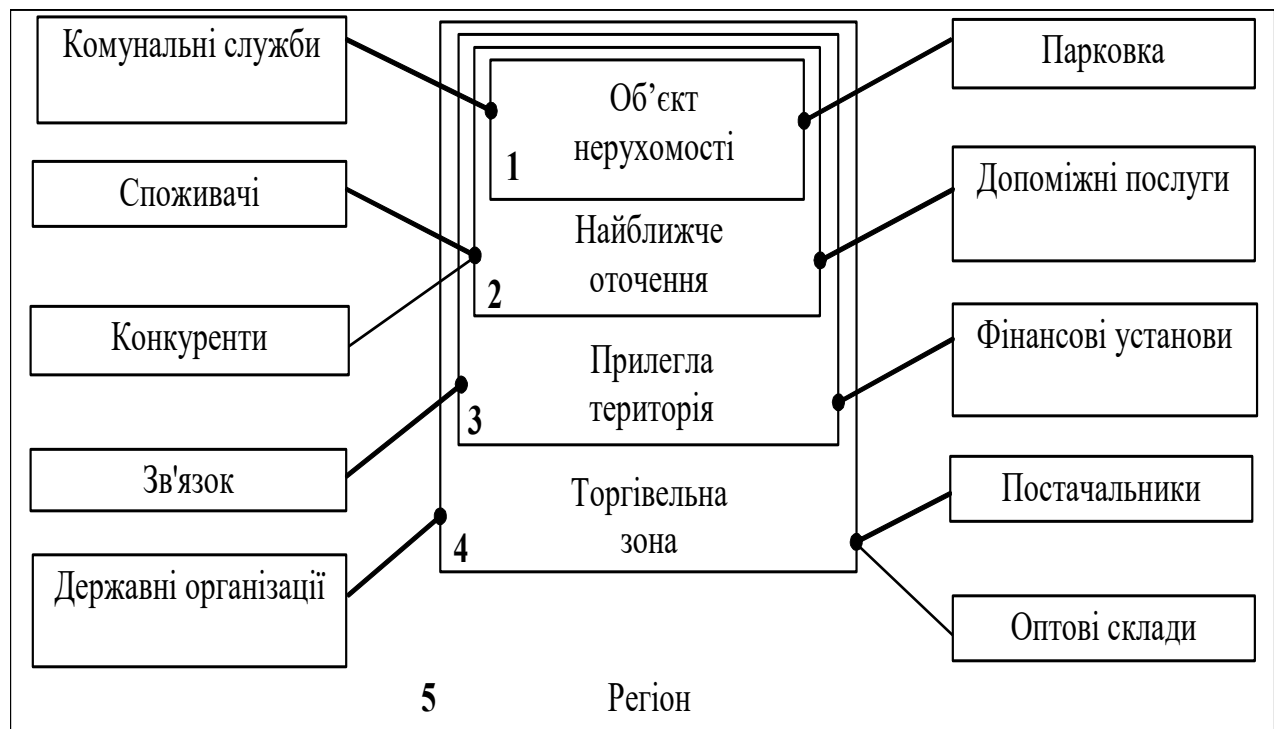


Рис. 1. Сітус об'єкта складської нерухомості

Джерело: [1]

Надана структура характеристик сітуса розроблена Джеком Фрідманом та Ніколасом Ордуєм і властива об'єктам нерухомості, які пов'язані з підприємницькою діяльністю. Житловим об'єктам нерухомості придатна інша комбінація факторів, що визначають сітус, яка наведена на рисунку 2.

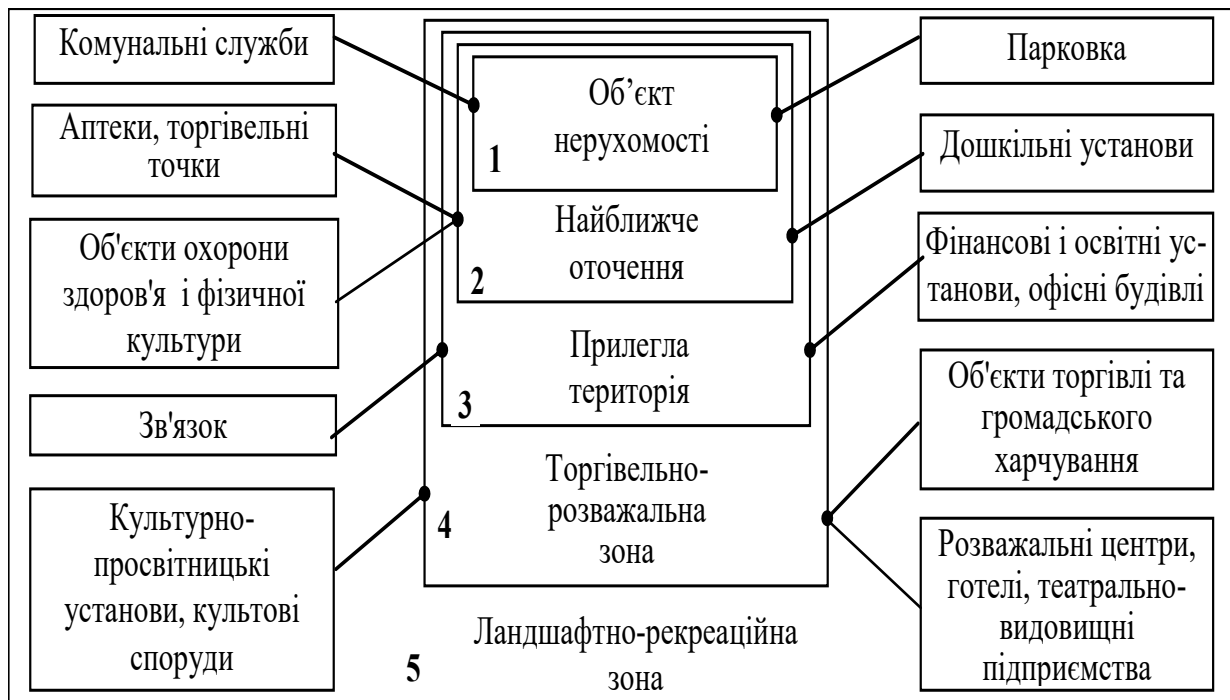


Рис. 2. Сітус об'єкта житлової нерухомості

Джерело: розроблено авторами

Вона включає такі сегменти ринку нерухомості, як елементи соціальної інфраструктури – дошкільні установи, аптеки, об'єкти охорони здоров'я та фізичної культури, загальноосвітні, середньо-професійні та вищі навчальні заклади, об'єкти соціального забезпечення, культурно-просвітницькі установи та театральні-видовищні підприємства, культові і релігійні споруди - церкви, собори, храми, мечеті, каплиці та інші об'єкти. Сюди входять об'єкти комерційного сектору нерухомості – фінансові установи, підприємства торгівлі та громадського харчування, офісні будівлі, розважальні центри, готелі. До сітуса також відносяться об'єкти фізкультурно-оздоровчого призначення: спортивні комплекси, фітнес-центри, тренажерні зали тощо. Необхідно зазначити, що територію сітуса формує і ландшафтно-рекреаційна зона, яка задовольняє потреби людини у відпочинку, психологічному розвантаженні, релаксації, спілкуванні з природою. Таким чином, складові сітуса об'єкту житлової нерухомості включають певний набір послуг, необхідний для задоволення фізичних,

економічних, соціальних, психо-емоційних та духовних потреб людини.

Оскільки положення нерухомості фіксоване, її оточення, а саме наявність і якість наповнення складових сітуса безпосередньо впливає на споживчі властивості і цінність об'єкта.

Проте і зведення нового об'єкту спричиняє зміну сітуса сусідніх об'єктів. Будь-яка зміна сітуса – зміна у вартості об'єкта нерухомості і зміна умов проживання в цьому об'єкті. Зведення багатоповерхових будинків у історико-архітектурних центрах, зонах рекреаційного призначення, які задовольняють суспільні потреби. Проте прагнення забудовників забезпечити привабливість об'єкта нерухомості за місцем розташування спричиняє хаотичну забудову тих районів міст, де житло користується високим попитом і відповідно вищими цінами.

Виникає проблема масового, безсистемного розміщення так званих «підсадних» будинків в уже забудованих мікрорайонах і «освоєння» будівництвом рекреаційних територій. І хоча світовий досвід наробив практику проектування житлових будинків у сформованій щільній забудові історичного центру міста, що не перешкоджає задоволенню громадських потреб і не обмежує права мешканців сусідніх об'єктів, проте подібні варіанти житлових будівель не набули поширення в Україні. Це спричинено насамперед високою вартістю такого будівництва та території в центральній частині міста, а також складністю затвердження такого проекту органами управління, оскільки такі проекти складно вписати у містобудівні норми, які діють на сьогодні [5].

Прописана в Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» комплексність забудови [12], впровадження функціонального зонування територій не повною мірою вирішують вказані питання, тому що забудовники намагаються так чи інакше «обійти» заборони будівництва і отримати дозвіл на забудову привабливих земельних ділянок.

Наочно демонструє масштабність зазначених проблем забудова району «Аркадія» міста Одеси, який здавна був улюбленим місцем відпочинку одеситів і гостей курортного міста. Близькість моря зі зручним пляжем, маса зелених насаджень, затишок і комфорт проживання формували підвищений попит на житло в цьому мікрорайоні. Зараз тут значна кількість багатоповерхівок, а територія озеленення суттєво зменшилась.

Масштаби і темпи забудови Аркадії за останні 15 років проілюстровано рисунками 3 і 4.

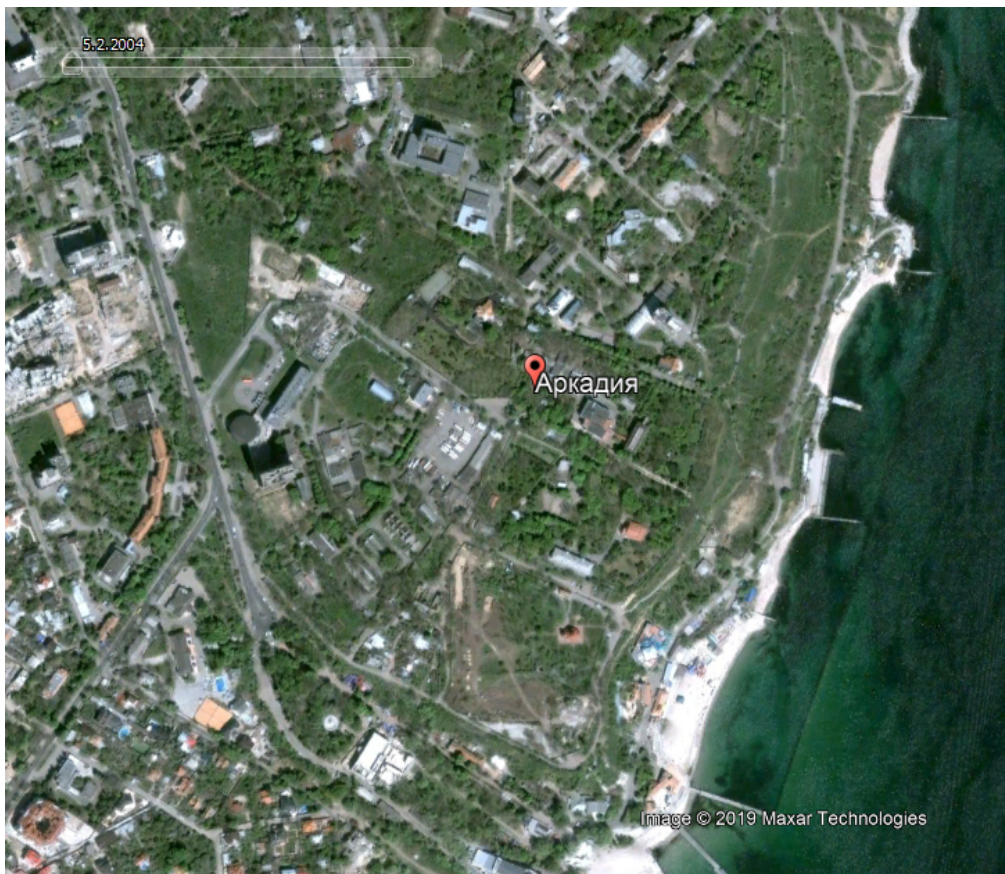


Рис. 3. Фотозйомка з супутника, район «Аркадія», м. Одеса, 2004 рік

Джерело: історичні фотографії, сервіс Google Earth Pro

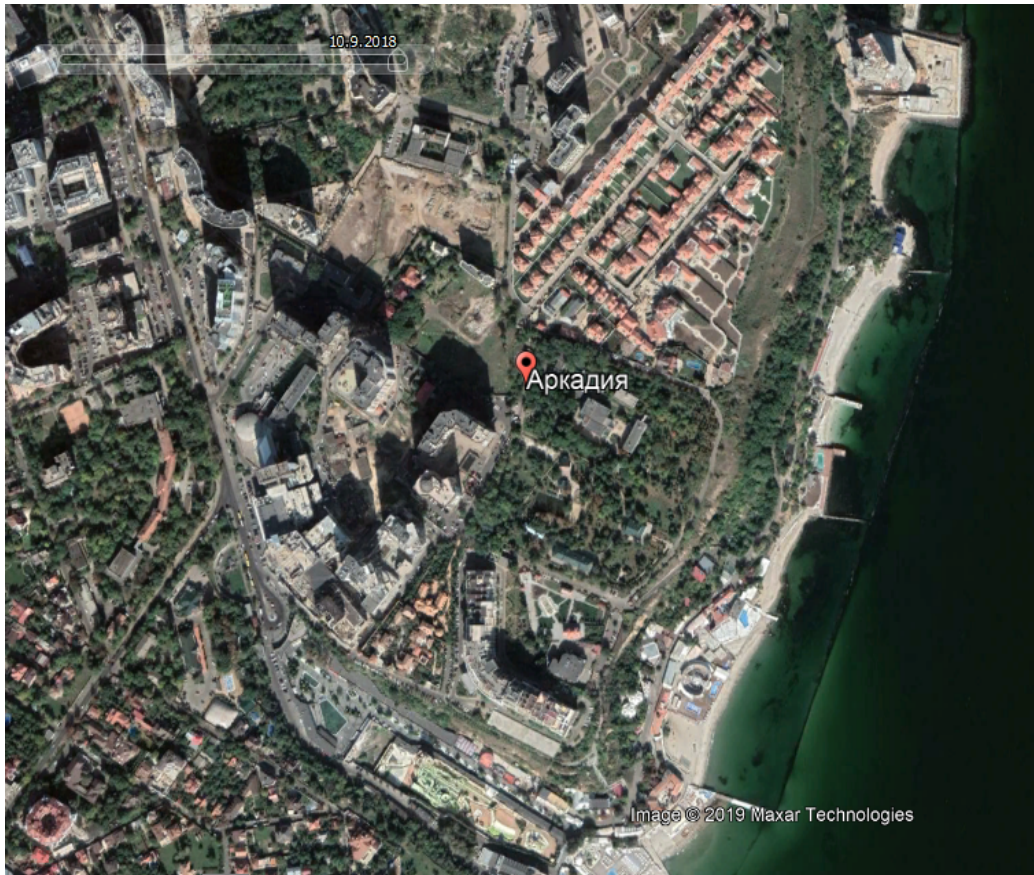


Рис. 4. Фотозйомка з супутника, район «Аркадія», м. Одеса, 2019 рік

Джерело: сервіс Google Earth Pro

Рисунки показують, що забудова в курортному місті набуває масштабів стихійного лиха. При цьому навіть цільовий статус території як рекреаційної зони не завжди спроможний змінити цю ситуацію. Житловий комплекс маскують під «готель» або «санаторій», при цьому «номера» в будові продаються в повну приватну власність. Тобто, фактично будують житловий будинок, який за документами є рекреаційним об'єктом¹. Це можна виявити за наступними ознаками:

- в проекті комплексу відсутні якісь лікувально-діагностичні чи інші подібні приміщення;

¹ Прикладом такої забудови є будівництво житлового комплексу Kandinsky на Французькому бульварі, 63/65, що ведеться на території, яка Генпланом м. Одеси відведена під рекреаційні цілі.

- на сайті об'єкта він іменується саме житловим комплексом без будь-якої згадки про його санаторно-курортної функції;
- квартири в комплексі продають через звичайні агентства нерухомості.

Тобто документальне оформлення такого будівництва під виглядом курортно-оздоровчого комплексу для дітей з батьками є лише прикриттям незаконного будівництва багатоповерхового житлового будинку. Такі порушення набувають масового характеру за умови відсутності належного контролю з боку державних та суспільних інституцій за процесами забудови і веде до порушення принципу рівної доступності населення до основних соціальних благ, розшарування соціального середовища й дисбалансу факторів розвитку міських і приміських територій.

Поняття «комплексність забудови» передбачає дотримання таких принципів, як продуманість, цілісність, економічність і комфорт проживання. Міське законодавство з регулювання сфери нерухомості потребує постійного розвитку, який дозволить приймати юридично грамотні та економічно обґрунтовані рішення з приводу виділення міських територій для забудови певного функціонального призначення.

При обґрунтуванні і затвердженні проєктів будівництва необхідно керуватися принципом максимізації суспільної корисності. Під суспільною корисністю розуміється властивість міської території задовольняти потреби і забезпечувати право кожного громадянина на сприятливе середовище життя і діяльності.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Урахування екстернальних ефектів будівництва створює передумови підвищення якості господарських та управлінських рішень на всіх рівнях та узгодженості стратегій розвитку регіону та підприємств. Проблема ефективного регулювання використання та збалансованого розвитку міського простору потребує подальшого наукового обґрунтування та розробки дієвих механізмів запобігання зловживань і шахрайства при

плануванні забудови територій. Проект зведення нового об'єкту житлової нерухомості має враховувати зміну сітуса сусідніх об'єктів, в тому числі можливі негативні наслідки забудови, і компенсувати їх шляхом створення необхідної соціальної, транспортної, комунальної інфраструктури, яка забезпечує комфортну життєдіяльність людини. Суб'єкти господарювання, органи законодавчої та виконавчої влади, інші ланки суспільства мають перейти до нових принципів взаємодії між учасниками будівельних процесів з метою формування відносин, які б відповідали критеріям збалансованого соціально-орієнтованого розвитку територій.

Література

1. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: Дело, 1997. 480 с.
2. Ансофф И. Стратегическое управление / И. Ансофф; пер. с англ. М.: Экономика, 1989. 519 с.
3. Белкина Т.Д. Стратегические планы городского развития и инструменты их реализации // Проблемы прогнозирования. 2016, № 3, С. 55–72.
4. Брундланд Г. Наше спільне майбутнє: Міжнародна комісія з навколишнього середовища і розвитку. Оксфорд: Оксфорд Юніверсіті Пресе, 2015. 283 с.
5. Вербицька У. Особливості вітчизняного та закордонного досвіду проектування житлових будинків у сформованій щільній забудові історичного центру міста // Вісник Львівського національного аграрного університету. Сер: Архітектура і сільськогосподарське будівництво. 2013. №14. С. 198-205. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vldau_2013_14_35
6. Кинг У. Стратегическое планирование и хозяйственная политика / У. Кинг, Д. Клиланд. М.: Прогресс, 2015. 397 с.

7. Hayek F.V. Die Vermertung des Wissens in der Geseleschaft // Individualismus und Wirtschaftliche Ordnung, Auft. Salzburg, 1976. P. 103–110.
8. Минцберг Г. Школы стратегий. СПб.: Питер, 2001. 336 с.
9. Підцерковна Х.В. Концепція «Міста-саду» у форматі урбанізованого простору // 7-я междунар. наук.-практ. конф. «Наука в інформаційному просторі» (29–30 сентября 2011 г.) URL: http://www.confcontact.com/20110929/ek_pidcer.php/.
10. Шершньова З.Є. Стратегічне управління: підручник; 2-е вид., перероб. і доп. К.: КНЕУ, 2004. 700 с.
11. Wilson I. Strategic planning for the millennium: Resolving the dilemma // Long rouge planning. Oxford etc., 2017. Vol. 31. No 4. P. 507–513.
12. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343), редакція від 20.04.2018. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.

References

1. Frydman Dzh., Orduəi Nyk. Analyz y otsenka prynosiashchei dokhod nedvyzhymosty. Per. s anhl. M.: Delo, 1997. 480 s.
2. Ansoff Y. Stratehicheskoe upravlenye / Y. Ansoff; per. s anhl. M.: Эkonomyka, 1989. 519 s.
3. Belkyna T.D. Stratehicheskyye plany horodskoho razvytyia y ynstrumenty ykh realyzatsyy // Problemy prohnozyrovanyia. 2016, № 3, S. 55–72.
4. Brundland H. Nashe spilne maibutnie: Mizhnarodna komisiia z navkolyshnoho seredovyshcha i rozvytku. Oksford: Oksford Yuniversiti Prese, 2015. 283 s.
5. Verbytska U. Osoblyvosti vitchyznianoho ta zakordonnoho dosvidu

- proektuvannia zhytlovykh budynkiv u sformovanii shchilnii zabudovi
istorychnoho tsentru mista // Visnyk Lvivskoho natsionalnoho ahrarnoho
universytetu. Ser: Arkhitektura i silskohospodarske budivnytstvo. 2013.
№14. S. 198-205. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vldau_2013_14_35
6. Kynh U. Stratehicheskoe planirovaniye y khoziaistvennaia polytyka / U.
Kynh, D. Klyland. M.: Prohress, 2015. 397 s.
 7. Hayek F.V. Die Vermertung des Wissens in der Geseleschaft //
Individualismus und Wirtschaftliche Ordnung, Auft. Salzburg, 1976. R.
103–110.
 8. Myntsberh H. Shkoly stratehyi. SPb.: Pyter, 2001. 336 s.
 9. Pidtserkovna Kh.V. Kontseptsiiia «Mista-sadu» u formati urbanizovanoho
prostoru // 7-ia mezhdunar. nauk.-prakt. konf. «Nauka v
ynformatsyonnom prostranstve» (29–30 sentiabria 2011 h.) URL:
http://www.confcontact.com/20110929/ek_pidcer.php/
 10. Shershnova Z. Ye. Stratehichne upravlinnia: pidruchnyk; 2-e vyd.,
pererob. i dop. K.: KNEU, 2004. 700 s.
 11. Wilson I. Strategic planning for the millennium: Resolving the dilemma //
Long rouge planning. Oxford etc., 2017. Vol. 31. No 4. P. 507–513.
 12. Zakon Ukrainy «Pro rehuliuivannia mistobudivnoi diialnosti» (Vidomosti
Verkhovnoi Rady Ukrainy (VVR), 2011, № 34, st.343), redaktsiia vid
20.04.2018. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.