

*Палеха Ю.Н.*

## ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ В ГОРОДАХ УКРАИНЫ

Одной из важнейших характеристик городов является устойчивость их развития. Значение устойчивости как необходимого фактора общественно-экономической трансформации хозяйственного комплекса городов особенно повышается в переходные исторические периоды. Именно устойчивость развития позволяет не только сохранить достигнутый городом потенциал, но и создать предпосылки для его наращивания в дальнейшем.

Концепция устойчивого развития городов приобрела международное признание после опубликованного в 1987 году доклада Г. Харлем Брундтланд [1] и проведения в 1992 году Конференции в Рио-де-Жанейро (Бразилия). Сегодня эта концепция положена в основу проекта стратегии Европейской Экономической Комиссии ООН в области устойчивого качества жизни в населенных пунктах в XXI веке [2].

На протяжении всего советского периода основой экономического и социального развития городов Украины и их устойчивости оставалась мощная градообразующая база, включающая промышленность, капитальное строительство, внешний транспорт и др. отрасли. Наращивание градообразующей базы происходило в первую очередь за счет экстенсивного развития: размещения новых предприятий, централизованных капиталовложений, механического привлечения рабочей силы. Разумеется, такой подход имел мало общего с экономическими и экономико-географическими закономерностями урбанистического развития, обусловленными принципами рыночной экономики.

Перевод городского хозяйства на рыночные рельсы изменил структуру градообразующих факторов и, в условиях практически полного отсутствия централизованного финансирования, заставил обратить внимание на новые источники пополнения городского бюджета.

Уже в начале 90-х годов прошлого столетия среди факторов регулирования градостроительного и экономического развития городов важнейшее место заняла плата за землю. Только за 2000 год фактические поступления от платы за землю в населенных пунктах Украины составили 1375 млн. грн. [3,37]. Взимание платы за использование городских земель стало не только существенным источником пополнения городского бюджета, но и эффективным инструментом градостроительной политики.

Значение земли как важного градостроительного ресурса повысилось с принятием нового Земельного Кодекса Украины. Краеугольным камнем новой земельной политики в наших городах становится земельная рента. Именно использование ренты, как дополнительного дохода, получаемого владельцем

(пользователем) земельных участков позволяет перестроить земельные отношения в городе и постепенно прийти к пониманию того, что земля, как и любой иной товар может приносить прибыль.

За рубежом стоимость земли и рента от ее использования являются важнейшими экономическими детерминантами развития городов. Размещение любого предприятия градообразующей и градообслуживающей сфер определяется в первую очередь возможностью получить дополнительную прибыль от использования преимуществ географического положения (на макро-, мезо- и микро уровне), а также лучшего инфраструктурного обустройства земельного участка. Безусловно, при этом мы не должны игнорировать и влияния других факторов (общая экономическая ситуация, конъюнктура рынка, финансовые, инвестиционные факторы).

Дифференциальная городская земельная рента формируется под влиянием двух факторов: удобства местоположения (географическая составляющая) и уровня обустройства (инфраструктурная составляющая). При этом каждая из составляющих имеет свою специфику проявления на региональном (общегосударственном), зональном (внутригородском) и локальном уровнях.

Феномен двух составляющих городской земельной ренты и их влияния на капитализацию потенциального дохода, получаемого с единицы городской территории, нашел отражение в Методике денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов, утвержденной Постановлением Кабинета Министров Украины от 23 марта 1995 года №213 и Порядка денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов, утвержденного совместным приказом Госкомзема, Госкомградостроительства, Минсельхозпрода Украины и Украинской академии аграрных наук от 27 ноября 1995 года №76/230/325/150.

Базовая стоимость одного квадратного метра земель населенных пунктов рассчитывается исходя из удельной стоимости затрат на освоение и обустройство их территории и значения регионального коэффициента  $K_{м1}$ . Коэффициент учитывает административный статус населенного пункта, его место в системе расселения и производства Украины, вхождение в пригородную зону городов с численностью населения от 100 тыс. и больше, наличие у населенного пункта курортного статуса, а также его расположение в зоне радиоактивного загрязнения. Нетрудно заметить, что коэффициент  $K_{м1}$  отражает географическую составляющую региональной земельной ренты, а удельная стоимость затрат на освоение и обустройство территории населенного пункта – ее инфраструктурную составляющую.

Принципы формирования дифференциальной земельной ренты достаточно полно и всесторонне изучены зарубежными классиками. В подавляющем большинстве при этом анализируются только экономические аспекты проблемы. Объяснение этому можно найти в том, что за рубежом, где рынок недвижимости сформировался на протяжении нескольких столетий, географические особенности

ренты могут представлять сугубо теоретический интерес. В Украине сложилась иная ситуация. Развитие рынка земли и недвижимости в городах находится в начальной стадии формирования, поэтому установление многих показателей, применяемых в денежной оценке, опирается на заданные нормативные показатели. Вызывает некоторое удивление тот факт, что географами до сих пор уделялось мало внимания анализу особенностей и закономерностей формирования региональной земельной ренты, хотя ее влияние на результаты нормативной денежной оценки городов Украины очень велико. Исключение составляет исследование Драпиковского А.И. и Ивановой И.Б., в котором произведена типизация городов Украины по рентообразующим факторам [4,71].

В настоящей статье автор делает первую попытку дифференциации городов Украины по интегральному значению коэффициента  $K_{m1}$  и удельной стоимости затрат на освоение и обустройства их территории.

В качестве объекта анализа взяты все города Украины по состоянию на 1 января 2002 года. Ввиду отсутствия на момент подготовки статьи официальных данных переписи населения Украины, использованы данные Минстата Украины о численности населения городов на 1 января 2001 года. Выбор объекта анализа неслучаен. Хотя в общем количестве населенных пунктов Украины города составляют всего 1,6%, они концентрируют более 60% населения и более  $\frac{3}{4}$  основных фондов всех населенных пунктов. Именно в городах сосредоточено основное поле деятельности денежной оценки земель, именно здесь влияние рентообразующих свойств городской территории проявляется в наиболее концентрированном виде.

При расчете интегрального значения коэффициента  $K_{m1}$  (рис.1) использовались данные таблиц 3.2-3.5 Порядка денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов [5, 420-423], а также материалы генеральных планов городов Украины, разработанных в институте "Діпромiсто" в различные годы. Коэффициент  $K_{m1}$  в этом случае представляет собой произведение всех частных его значений (административный статус населенных пунктов и их место в системе расселения Украины, расположение в пригородной зоне больших городов, курортный статус, расположение в зонах радиоактивного загрязнения вследствие Чернобыльской катастрофы).

Расчет удельных затрат инженерно-коммунальной инфраструктуры (рис.2) определялся исходя из работ по денежной оценке земель городов Украины, выполненных различными организациями в период 1996-2002гг. В связи с тем, что на сегодняшний день денежной оценкой охвачено только около 45% населенных пунктов Украины (в том числе около 75% городов областного подчинения) на рис.2 представлен анализ не всех городов Украины. В целях обеспечения сопоставимости показателей, они проиндексированы по состоянию на 1 января 2002 года.

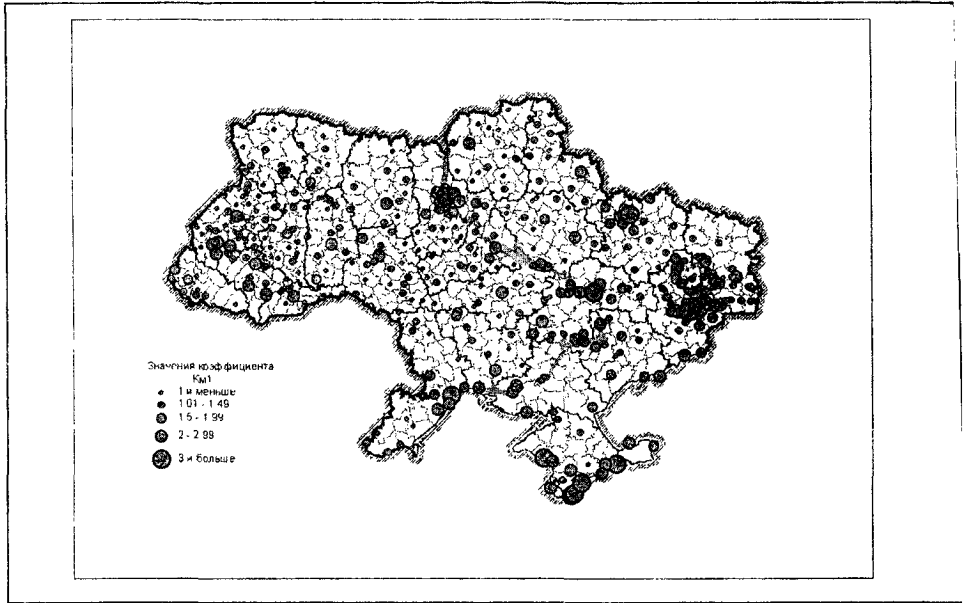


Рис.1 Дифференциация городов Украины по значению коэффициента Km1 (географическая составляющая региональной земельной ренты)

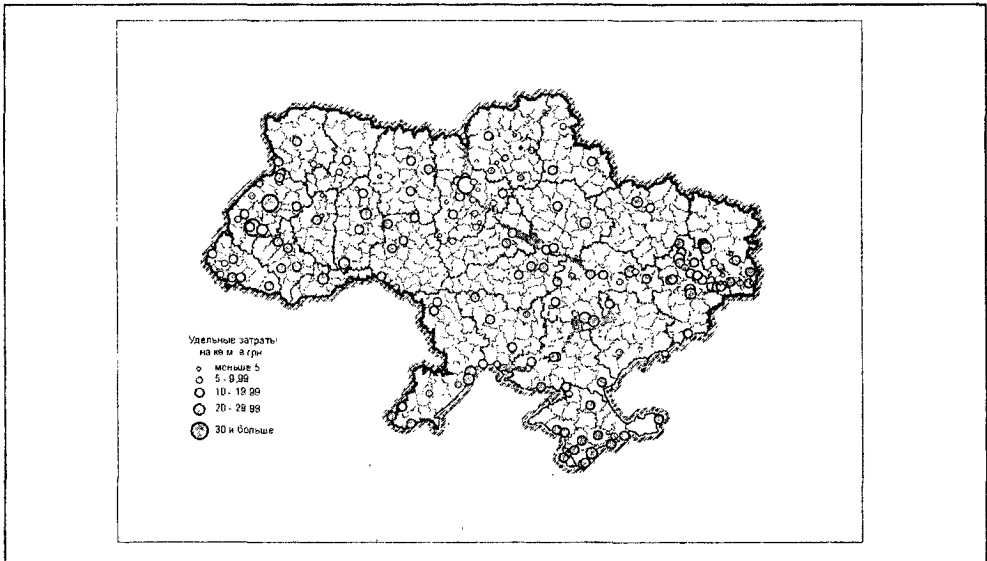


Рис.2 Дифференциация городов Украины по удельным затратам инженерно-коммунальной инфраструктуры (инфраструктурная составляющая региональной земельной ренты)

Проведенный анализ дифференциации географической составляющей региональной земельной ренты по городам Украины позволяет сделать следующие выводы:

1. Наиболее высокими значениями коэффициента  $K_{M1}$  отличаются 10 населенных пунктов: Киев, Харьков, Днепропетровск, Одесса, Донецк, Ялта, Алушка, Алушта, Евпатория и Феодосия. Среди этих городов 6 имеют статус курортов, а остальные 4 – города-миллионеры с наибольшим в Украине градостроительным и экономическим потенциалом.

2. Преобладающее число городов имеют наиболее низкое значение коэффициента  $K_{M1}$  (1 и меньше), соответственно и показатели их географической рентной составляющей невысоки.

3. Наибольшее влияние на географическую составляющую региональной земельной ренты оказывают два фактора: наличие в городе рекреационных и оздоровительных ресурсов в комплексе с выгодным курортно-рекреационным положением и административно-хозяйственный статус. При этом значение этих факторов существенно возрастает с увеличением людности города.

4. Географически города с наиболее высоким показателем географической составляющей региональной земельной ренты сосредоточены в семи ареалах: пригородных зонах Киева, Харькова, Одессы и Днепропетровска, Предкарпатье, Донбассе и южной части Крыма.

5. В противовес этому ареалами с наиболее низкими значениями географической составляющей являются Полесье и зона, расположенная внутри четырехугольника с условными вершинами: Киев – Черкассы – Первомайск – Винница.

Одновременно с этим необходимо отметить, что дифференциация городов по инфраструктурной составляющей земельной ренты имеет ряд существенных отличий, которые позволяют говорить о различном влиянии двух составляющих на образование городской ренты. Эти отличия заключаются в следующем:

1. Наиболее высокий показатель удельных затрат инженерно-коммунальной инфраструктуры (30 грн на кв. м и больше) имеют три города – Киев, Львов и Трускавец.

2. Преобладающее количество городов Украины имеют показатель удельных затрат от 10 до 20 грн на кв.м.

3. В целом поле распределения показателя удельных затрат на территории Украины более равномерно и сглажено, чем в случае с коэффициентом  $K_{M1}$ .

4. С возрастанием людности городов соотношение географической и инфраструктурной составляющей региональной земельной ренты изменяется в сторону географической, а с уменьшением – в сторону инфраструктурной составляющей. Таким образом, можно сделать вывод о том, что увеличение роли географического фактора в формировании региональной земельной ренты тесно связано с ростом численности населения городов.

Можно с уверенностью говорить о том, что факторы местоположения города, его административно-хозяйственный статус, место в системе расселения и производства, а также численность населения играют важнейшую роль в формировании городской земельной ренты. Наряду с уровнем инженерно-инфраструктурного обустройства географическая составляющая определяет не только потенциальный рентный доход, получаемый с земельного участка, но и косвенным образом оказывает влияние на градостроительную политику и, в конечном итоге, способствует повышению устойчивости наших городов в период их рыночной трансформации.

Изучение географических особенностей формирования региональной земельной ренты в городах Украины открывает для нас новые возможности по регулированию денежной оценки населенных пунктов Украины. Выявление тенденций формирования географической составляющей городской ренты не только на региональном, но и на зональном и локальном уровнях будет способствовать совершенствованию Методики и Порядка денежной оценки, а также всего земельного законодательства в целом.

#### Список литературы

1. *Наше общее будущее : Доклад Международной комиссии по окружающей среде и развитию (МКОСР) : Пер. с англ. / Под ред. С. А. Евтеева, Р. А. Перелета; [Предисл. Г. Харлем Брундтланд]. М. : Прогресс. 1989. 371с.*
2. <http://www.unep.org/env/hs>.
3. *Даниленко А.С. Стан первинного ринку землі в Україні//Власність в Україні. 2001.1(2). С. 34-43.*
4. *Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Особливості ціноутворення на первинному ринку міських земель //Власність в Україні. 2001.1(2). С. 61-83.*
5. *Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів //Земельні відносини в Україні. К.: Урожай. С. 391-431.*