«Економіка містобудування»

Студентська наукова робота на тему:

«Економічні концепції управління містобудуванням»

2021 рік

ЗМІСТ

ВСТУП 3

РОЗДІЛ 1. ПІДХОДИ ДО ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ МІСЦЕВОГО ПЛАНУВАННЯ.....6

1.1.Класифікація механізмів місторегулювання … 6

1.2.Моніторинг – інструмент місторегулювання…….10

РОЗДІЛ 2. НОРМАТИВНО – ПРАВОВА БАЗА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СУЧАСНИХ МІСТОБУДІВНИХ РІШЕНЬ……..16

2.1. Нормативно – правова база забезпечення сучасних містобудівних рішень…….16

2.2. Напрямки удосконалення економічного управління у сфері містобудівельної діяльності…… 25

ВИСНОВКИ 30

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 31

ВСТУП

Актуальність теми.

Міста завжди були фактором розвитку цивілізації та значно впливали на економіку держави. Вони завжди були центрами політичного аспекту (функціонування органів влади), соціально - культурного (розвиток науки та мистецтва) та технічного розвитку. Все це спонукало до виникнення концентрації в них фінансових ресурсів і формування таких соціально – економічних інститутів, як банки, страхові компанії, біржи [1].

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій свідчить, що проблеми управління міським господарством, а також вдосконалення методів і форм управління містом досліджували як українські так і зарубіжні вчені: Р.Бабун, Б.Бергер, Х.Берр, В.Вакуленко, О.Васильєва, В.Вішаренко, В.Галишевська, Ю.Дехтяренко, В.Занадворнов, Ю.Лебединський, В.Мамонова, В.Нечипоренко, А.Осітнянко, Н. Сич, В.Стеняєв та ін.

Питання стратегічного планування та вдосконалення методів управління територіальним розвитком висвітлені у працях таких науковців та фахівців у цій галузі, як Д. Блейклі, О. Берданової, О.Бойко-Бойчука, Д. Брайсона, В.Вакуленка, Ю.Дехтяренка, В.Мамонової, В.Нудельмана, В.Тертички, Ю.Шарова та інших дослідників.

Проте недосконаліть методології управління містобудівними системами та урбанізованими територіями, недостатнє врахування проблем управління просторовим плануванням в Україні та участі громади у плануванні і забудові територій міст, обмеженість ресурсів органів державної влади та місцевого самоврядування в умовах ринкової економіки приводять до необхідності подальшої розробки теоретичних і методологічних засад управління територіальним розвитком.

Світовій містобудівній практиці присвячено томи досліджень. Одні автори стверджують, що містобудування – це мистецтво (Бунін А.В., Саваренко Т.Ф.),

інші вважають, що містобудування – це комплексна наукова дисципліна, що формує науково – методичні основи досліджень в галузі містобудування (Владимиров В., Гутнов А.) [2].

Сучасне визначення містобудуванню надано Губіною М.В., яка визначає, що при переході на ринкові умови господарювання практика містобудування неможлива без перебудови системи управління економіки забудови міст.

Розвиток міст безпосередньо залежав від інвестицій – в цьому напрямку місто інвестувало коштів значно більш ніж інша галузь народного господарства.

Враховуючи значення міст в економічному, соціальному та політичному розвитку країн, все більшого значення набуває розуміння та управління економікою міста. А в сучасний час, в час прискоренного розвитку науково – технічного прогресу, вивчення законів економіки міста дозволить ефективніше вирішувати численні задачі, пов’язані з міським проектуванням, будівництвом, питаннями експлуатації та функціонування міської території.

Тому розробка теорії управління та планування міського господарства – одна із актуальних та важливих задач. Підготовка та втілення управлінських рішень базується на плановій, нормативній, функціональній інформації, а також даних моніторингу - безперервного відстеження та корегування процесу життєдіяльності міста та його підсистем [2].

Мета дослідження є аналіз нормативної бази та наукових напрацювань щодо вибраної теми – економічні концепції управління містобудуванням.

Об’єктом дослідження є економічні методи і форми управління містом.

Предметом дослідження є відстеження та корегування процесу життєдіяльності міста та його підсистем.

Задачі дослідження:

− виявити історичні передумови сучасного стану форм управління містом;

− проаналізувати особливості нормативної бази щодо теми дослідження;

− провести аналіз напрацювань в напряму сучасного стану форм

управління містом;

− запропонувати напрямки удосконалення економічних методів і форм управління містом нашої країни.

Методи дослідження. Дослідження методів і форм управління містом ґрунтується на застосуванні комплексного методу досліджень, основу якого складає наукове положення про єдність частини і цілого, одиничного і загального, базується на цілісності та зв'язку явищ. Основні методи нашого дослідження це – історичний метод вивчення передумов сучасного стану форм та методів управління містом; метод порівняльного аналізу, який використано при дослідженні порівняння форм управління містом; методи експериментального проектування при формуванні напрямків сучасного моніторингу реалізації проектів у містобудуванні.

Наукова новизна дослідження полягає у визначенні особливостей методів і форм управління містом, формуванні напрямків сучасного моніторингу реалізації проектів у містобудуванні та розробка алгоритму сучасного моніторингу реалізації проектів у містобудуванні.

Практичне значення одержаних результатів полягає в застосуванні результатів дослідження в навчальному процесі при вивченні дисциплін «Економіка будівництва», «Проектно – кошторисна справа», «Управління проектами в будівництві».

РОЗДІЛ 1
ПІДХОДИ ДО ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ МІСЦЕВОГО ПЛАНУВАННЯ

1.1.Класифікація механізмів місторегулювання

До сьогодення пострадянські країни мали дві основні моделі механізмів місторегулювання – адміністративна, побудована на адміністративних рішеннях та проектному регулюванні, і правова, яка використовує правові та економічні методи планового регулювання (рис. 1.1).

В часи радянської влади розвивалася перша модель, як найбільш адекватна радянській системі господарювання.

Бурний розвиток міст в XIX-XX ст. було різко призупинено в період революції, в результаті чого практично всі системи міського господарства було зруйновано, всі місторегулюючі питання перейшли в ведення органу внутрішніх справ та державної безпеки - ВЧК, котрий поряд з основною діяльністю – боротьбою з ворогами революції адміністративними заходами перерозподіляв всі ресурси. Безпосередньо в цей час почалося заселення бідних в квартири більш забезпечених. Квартирну плату було відмінено. Міське господарство функціонувало по закону «військового комунізму» та самовиживання.

В 20-і роки при переході країни до нової економічної політики (НЕП) з'явилися елементи товарно – грошових відносин і почалося поновлення міст та міського господарства. Період НЕП був нетривалий, всього 4 роки, але досить продуктивний. Він дозволив оновити міське господарство та міста. В кінці 20-х років були прийняті рішення по впровадженню обґрунтованної системи оплати за житло та комунальні послуги, які враховували рівень доходів населення. Почали розвиватися децентралізовані системи комунального управління,

створюватися житлові кооперативи та товариства, котрі займалися житловим будівництвом.

В кінці 20-х років почалося формування нового аспекта державного управління, в основу якого було покладено принципи жорсткої централізації та галузевого управління. Було створено орган державного управління – Держплан, наркомати, систему планових органів і систему директивних п'ятирічних та річних планів розвитку галузей народного господарства.

В кінці 30-х років держава взяла курс на розвиток адміністративно – командної системи, в якій товарно – грошові відносини і плюралізм форм власності було зруйновано. В формулі товарно – грошових відносин за основу було визначено матеріальні ресурси, вартісна, грошова оцінка яких стала співставною величиною. Усі матеріальні ресурси були зосереджені в руках держави, а оперативне управління було передано на рівень союзних міністерств, їх основною задачою став розвиток промислової бази.

Управління таким складним організмом, як місто, в умовах централізованої економіки, здійснювалося міською Радою та її виконавчим органом – виконкомом, функції якого зводилися в дублюванні розпоряджень вишестоячих органів влади, так як система розселення розвивалася як придаток до розвитку промисловості.

Основні принципи управління розвитком міста було сформовано в 30-ті роки, коли стратегічним завданням стало проведення індустріалізації. Територія міста була представлена підприємствами, розвиток яких місто повинно було забезпечити. Створення та розвиток галузі важкої промисловості на довгі роки визначило основні напрями розвитку міста та методів їх управління.

В системі методологічних принципів управління містом було встановлено основний принцип – пріоритет галузевої системи управління. Соціально – економічний розвиток територіальної системи, яким є місто, було співпідпорядковано по відношенню до розвитку виробничої інфраструктури. Життєдіяльність системи управління містом базувалася на директивному

централізованому плануванні і розподілі під план матеріальних ресурсів. ЇЇ можливо представити як військово – мобілізаційну, що дозволяла концентрувати зусилля на визначених, головних напрямках ресурси країни. Ця система забезпечила на певних етапах розвитку радянського суспільства (в період індустріалізації, відбудови після війни, розвитку нових галузей народного господарства в 60-70-і роки: аерокосмічної, нафтогазової, біологічної, освоєння цілинних земель та ін.) поступовий розвиток системи розселення та процесів урбанізації. Задачі і функції управління містом значно перевищували можливості органів влади міста і навіть регіону. Можливості рішення таких задач були у міністерств і відомств. В результаті діючого механізма управління ресурси (земля, вода, міська інфраструктура) в вартість виробленої продукції включалося тільки частково, і відповідно економічна основа їх відтворення не створювалася.

Будівництво міста відбувалося на нових територіях, забудова яких вважалася дешевше проведення реконструкції в межах забудованної частини. Економіка міста розглядалася не як ціле, а розмежувалася на частини – економіку транспорта, будівництва, побутового обслуговування.

Перехід до ринкових умов господарювання принципо змінює механізм формування матеріально – фінансових ресурсів, забезпечующих процесс відтворення міських фондів, і потребує створення нової моделі управління містом. Держава перестала бути єдиним власником нерухомості та фінансових ресурсів, в містобудівний процес залучилося безліч фізичних та юридичних осіб, активізувався оборот нерухомості і земельних ділянок. Таким чином, основною задачою управління містом є створення умов, що забезпечать рівні можливості та інтереси учасників містобудівної діяльності. Ефективність такої системи підтверджена досвідом розвинутіх країн, в яких місторегулювання – одна із важливих функцій органів державної влади і місцевого самоврядування [1].

Основні труднощі росту міста і їх нерегульованого розвитку лежать в області теоретично – планувального та соціально – суспільного розвитку .

Майбутній генплан, чи його концепція, базуються на реальних оціночних процедурах. Вони повинні відображати диференційний підхід до землі, забудови, характеру містобудівної ситуації, в тому числі планувально – просторової, для об’єктів будівництва і в оцінці якості середовища.

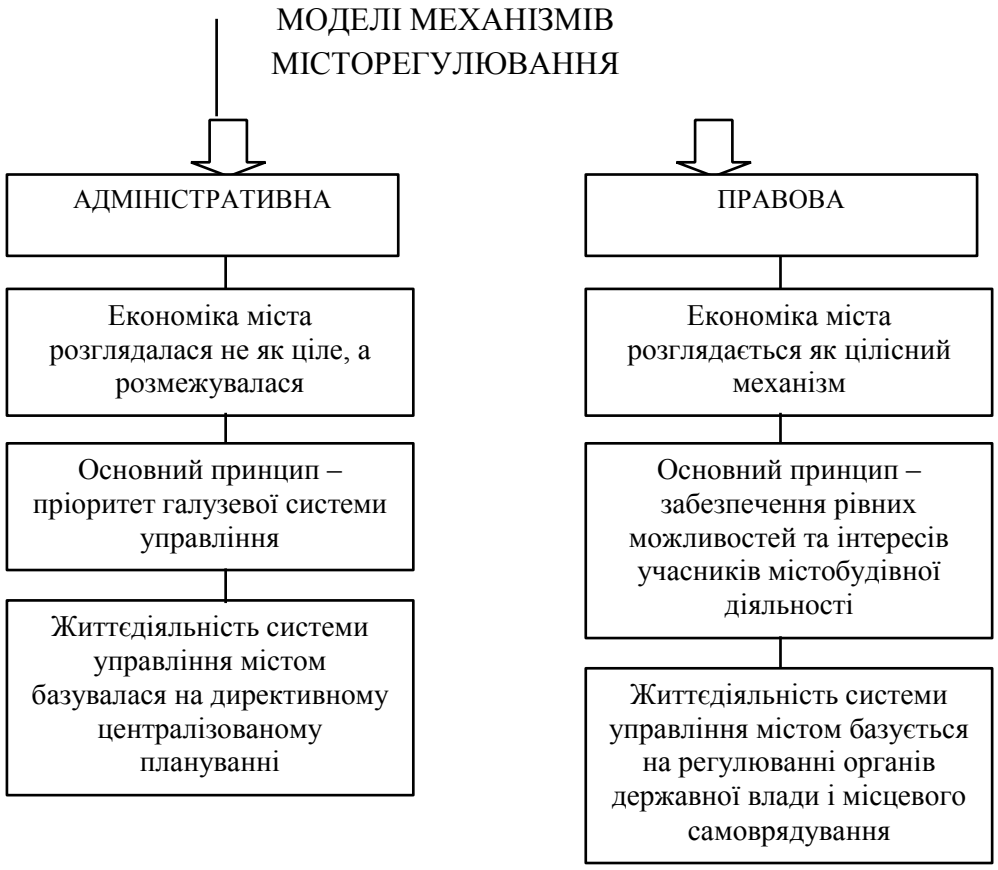


Рисунок 1.1 - Моделі механізмів місторегулювання

Вартісним орієнтиром тут може бути: споживча вартість, попит, ціна, - прибуток.

В цілому, зрозумілі економічні риночні чинники, тісно пов’язані з іншими, якими оперують архітектори, інженери, вчені: якість, надійність, красота.

Актуально вивчення таких нових параметрів містобудівних об’єктів: ціна товару (послуги);- аналіз цін; ринок попиту на об’єкти, товари, послуги; пропозиція об’єктів, товарів; доходи, збитки і економічна ефективність.

Впроваджується менеджмент містобудівництва, під яким розуміється взаємопов’язана діяльність різних сфер планування, структур управління і

фінансування у розвитку міста. Механізм регулювання містобудівної діяльності включає і стратегічне планування.

Структура плану стратегічного планування розвитку міста являє собою таку систему планів :

- основні напрямки чи концепції розвитку на майбутнє міста (10- 15 років) з варіантами і розрахунками;

- плани розвитку міста на 3-4-х річний термін, інколи більше;

- тактичні чи мобільні плани по ситуаціях в містобудівному аспекті, інженерно-технічному, екологічному чи іншому, які відображають адаптаційні процеси до мінливих явищ;

- плани і програми цільового характеру, пов’язані з державним чи регіональним плануванням.

1.2. Моніторинг – інструмент місторегулювання

Інструментом місторегулювання повинен виступати моніторинг.

Моніторинг міста - це комплекс методик постійного вивчення, аналізу, оцінки міста з метою його вдосконалення, розвитку, корегування та управління цими процесами.

Місце моніторингу в місторегулюванні представлено на рис. 1.2 [2].

Складність дослідження міста випливає з різноманітних уявлень про нього.

Але при цьому є дещо загальне: в усьому різноманітті типів, форм, чисельності, природних умов різних міст, ми уявляємо його як єдине ціле - на визначному крупномасштабному рівні вивчення (макрорівень).

У той же час, на мікрорівні є сенс говорити про деяку форму міського мешкання - квартали, центральну частину міста та ін.

Приймаючи генплан як продукт результатів безперервного аналізу, проектів та рішень, а також цілеспрямованих дій щодо майбутнього розвитку системи міста, треба передбачати стратегію цього майбутнього. Тобто постійно вимірювати сучасне, зіставляючи його з конкретними змінами та корегуючи.

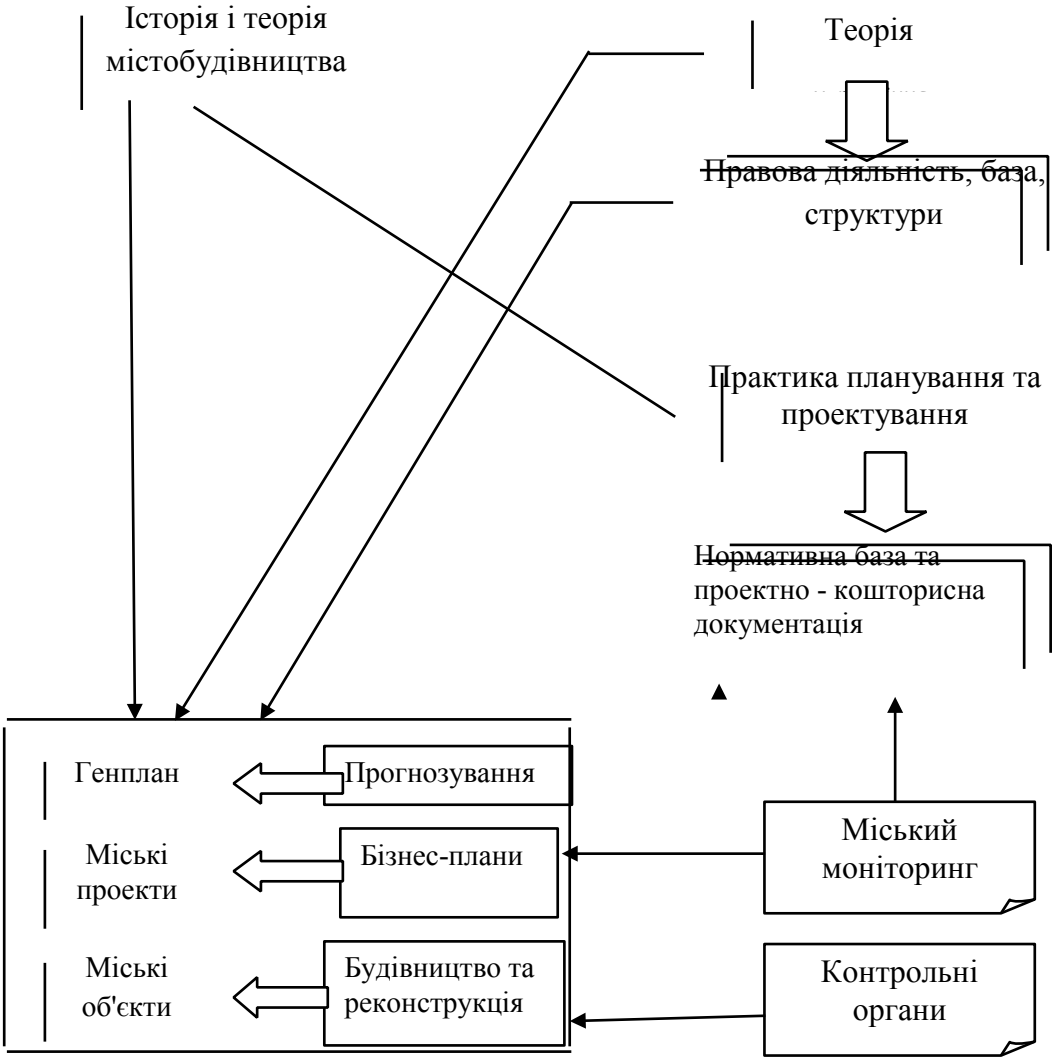


Рисунок 1.2 – Схема моніторингу місторегулювання

Будівництво нових міських об’єктів повинно доповнюватись бізнес-програмами та бізнес-планами, що на науковій основі дозволяють визначити параметри середовища з обов’язковим економіко-проектним аналізом пропозицій та рішень.

Різновиди моніторингу можливо розглянути на рис.1.3.

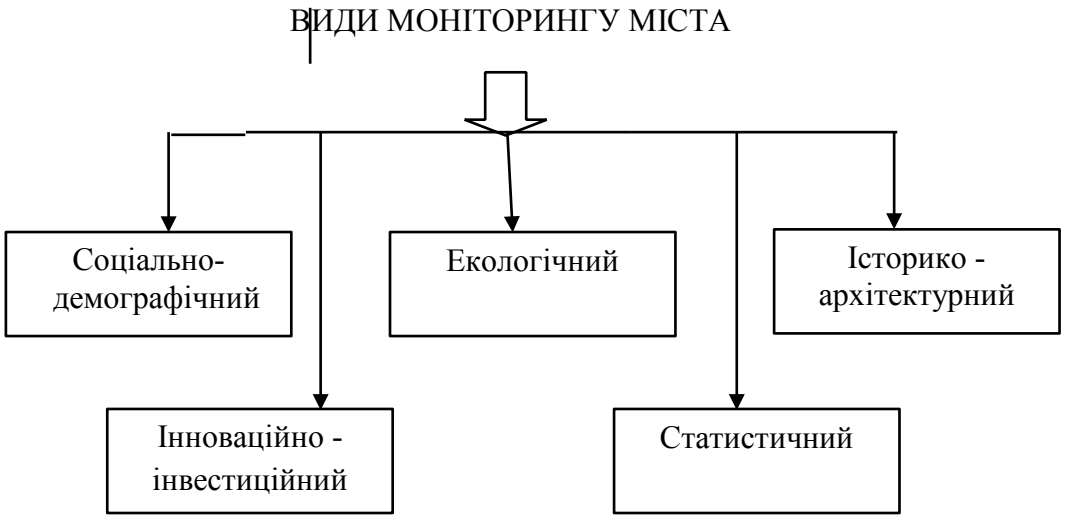


Рисунок 1.3. Види моніторингу міста

У сучасних економіко – політичних умовах для підтримки соціальної стабільності суспільства повинен також використовуватися *соціально – демографічний моніторинг*, в основу якого покладено:

- статичні данні про чисельність населення;
- кількість працездатного і непрацездатного населення;
- структура зайнятості (за фахом, галузями та ін.);
- структура соціальних прошарків;
- структура та параметри міграції.

Науково – методичний апарат соціологічних досліджень містить такі етапи:

1 етап - збір інформації (анкети, опитування, перепис населення та ін.)

2 етап - сортування інформації;

3 етап – аналітичний (оцінка, узагальнення, аналіз);

4 етап – графо – аналітичний (класифікація за групами, ознаками;

5 етап – економічний та експертний аналіз.

Здатність оперативно реагувати на стреси, зміни (у тому числі і політичні) - це і є задача соціального моніторингу.

Екологічний моніторинг також відноситься до інформаційної структури системи управління та регулювання.

Комплексний екологічний моніторинг містить як біологічний, так і геофізичний аспекти, в якості результатів якого виступає оцінка та прогноз стану екосистеми як в глобальному масштабі (основні складові біосфери, атмосфери, гідросфери, почви), так і на базовому, регіональному і локальному рівнях.

Локальний рівень контролю екологічного стану включає експертизу ділянки будівництва об'єкту. При цьому, основним принципом реалізації проекту є необхідна умова позитивної екологічної експертизи, яку необхідно проходити всім без винятку проектам та програмам будівництва. Інстанція, що відповідає за екологію об'єкта – це державна екологічна експертиза в особі її місцевих служб, що здійснюють свою діяльність на принципах законності, наукової обґрунтованості та гласності.

Екологічна експертиза територій повинна попереджувати завдання на проектування та допомагати в його кінцевій редакції.

У сучасних умовах «тиску» на існуючій вигляд та архітектурно – композиційну цілісність центрів міст з боку комерційних структур висувається на перший план також і *історико – архітектурний моніторинг*.

Моніторинг історико – культурних та архітектурних цінностей повинен базуватися на розробленій теорії реставраційних закономірностей, що базується на всебічному аналізі історико – архітектурного середовища з послідуючим узагальненням та розробкою конкретних методів, принципів та вимог до його використання.

До цих закономірностей належать:

- повне збереження архітектурного середовища;
- забезпечення історичної своєрідності міста;
- виявлення містоформуючої ролі історичних центрів міст, вулиць;
- створення умов для функціювання історичних частин міста зі збереженням архітектурно - просторового середовища ;
- використання історичних будівель;

- експлуатація пам’ятників архітектури, що не потребує реставраційних робіт;

- обов’язкове закріплення за кожним історико – культурним об’єктом його власника;

- збереження і використання при реставрації стилістичних ремінісценцій – елементів та фрагментів пам’ятника [2].

Той хто бажає інвестувати в економічний розвиток України свої капітали, повинен мати:

- законодавчі гарантії надійності підприємств, програм;

- глибокий аналіз соціально – політичної і містобудівної ситуації, який передує реалізації проектів.

- економічну користь.

Органи державної влади і управління встановлюють у межах своєї компетенції порядок здійснення містобудівної діяльності на своїх територіях і забезпечують захист прав і інтересів її учасників, що охороняються законом. Вони контролюють дотримання нормативних актів в області фінансування містобудівної діяльності, результати експертизи і реалізацію містобудівної документації, а також погоджують питання формування промислових, сельбищних, рекреаційних і інших функціональних зон і об'єктів, використання природних ресурсів, охорони історико-культурної спадщини і довкілля. У свою чергу органи місцевого самоврядування відповідно до узгодженої і затвердженої в установленому порядку містобудівної документації забезпечують її реалізацію в встановлені терміни, дотримання містобудівних нормативів, а також ведення опорного плану території поселення.

Державне управління містобудівної діяльності забезпечується:

- управлінням державними капітальними вкладеннями в створення і розвиток соціальної і виробничої інфраструктур;

- регулюванням податкової політики;

- наданням дотацій, субсидій, субвенцій, інших бюджетних і позабюджетних видів фінансової і матеріальної допомоги на розвиток об'єктів містобудівної діяльності;

- контролем за дотриманням містобудівних нормативів і стандартів;

- здійсненням антимонопольних заходів приватизації об'єктів державної власності, в тому числі об'єктів незавершеного будівництва;

- проведенням експертизи, в тому числі технічної, екологічної, містобудівної.

РОЗДІЛ 2
НОРМАТИВНО – ПРАВОВА БАЗА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СУЧАСНИХ МІСТОБУДІВНИХ РІШЕНЬ

2.1. Нормативно – правова база забезпечення сучасних містобудівних рішень

Загальні правові основи, що визначають економічні питання в галузі містобудування, закладені в Україні конституційними положеннями, а часткові встановлюються безліччю нормативних вимог і документів, які представляють собою офіційні видання в галузі будівництва і містобудівництва станом до 2021 року.

Сюди належать системи норм і правил серії ДБН (Державні будівельні нормативи), серед яких в першу чергу ДБН Б.2.2-12 2019 року «Планування і забудова територій», який поширюються на планування і забудову територій населених пунктів та міжселенних територій на державному, регіональному та місцевому рівні [3].

Як пояснює віце-прем'єр-міністр – Міністр регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України Геннадій Зубко «.....сьогодні наша мета – створити для громадян і всієї країни – якісний, комфортний і безпечний життєвий простір. І саме це можливо завдяки впровадженню нових державних будівельних норм (ДБН). Це саме той компроміс, який дозволяє з одного боку рухатися забудовникам у напрямку запровадження сучасних технологій і методів проектування, з іншого – при дотриманні певних ДБН, акцентувати увагу на безпеку і комфорт наших громадян при реалізації будівельного проекту».

За його словами, на сьогодні в Україні є чинними понад 180 будівельних норм, з них: 109 працюючих державних будівельних норм, інші — галузеві будівельні норми та СНиП. З них – 25% потребують перегляду. Ця робота ведеться Мінрегіоном спільно з профільними науковими інституціями, міжнародними партнерами та експертами: BRDO та IDLO, РПР, громадською ініціативою «Разом проти корупції», а також громадським сектором та професійним середовищем – архітекторами та проектувальниками.

Важливою умовою розробки нових стандартів є рівняння та впровадження стало використання європейських стандартів і норм. Загалом перегляд ДБН – процес перманентний, адже наука не стоїть на місці, з'являються нові матеріали і технології будівництва, підвищуються вимоги до енергоефективності, екологічності тощо.

Серед основних нововведень, які впроваджуються — це можливість розміщення у житлових будинках вбудованих дитсадків, введення нових термінів «Блакитна лінія» (обмеження висоти забудови на генеральному плані), «Зелена лінія» (обмеження забудови для збереження зелених територій), вимоги до створення інклюзивного навчального простору та безбар'єрного простору, можливість відкритого навчального простору — різноманітні варіанти організації навчання тощо» [4].

У свою чергу заступник Міністра Лев Парцхаладзе окреслив інші зміни, які впроваджені в містобудуванні з появою нових ДБН. При розробці генеральних планів кожне місто зобов'язане буде затверджувати таке поняття, як «блакитна лінія», ведення обмежень процентності забудови в залежності від її поверховості. Це стосується переважно нових територій. При 4-поверховій етажності, площа забудови може становити 45%, вище 11 – не більше 30%. Таким чином, встановлюються умови для проектування пожежних заїздів до будинків, об'їзних доріг, дитячих майданчиків тощо.

Також серед інших нововведень – встановлення граничних меж максимально щільної забудови, забезпечено захист пасажирів від можливого наїзду маршрутного транспорту, чітко прописані обов'язкові вимоги до проїзду до будівель пожежних машин і доступу пожежників до приміщень, забезпечення безпечного перетину проїзної частини з двома смугами шляхом влаштування острівців безпеки.

Затверджено 4 нових ДБН. Найважливіший – ДБН Б.2.2-12:2018 ««Планування і забудова територій», який має замінити 6 різних НПА *(*на заміну ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств», ДБН Б.2.4-4-97 «Планування та забудова малих

сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств», ДБН Б.1-2-95 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження і затвердження комплексних схем транспорту для міст України», СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий»).

Нові ДБН «Планування і забудова територій» були розроблені на заміну попередніх будівельних норм, що регулюють містобудування, які діяли ще з 1992 року. Вони офіційно набули чинності 1 вересня 2018 року.

До одного із основних місторегулюючих законів потрібно віднести і закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» із змінами і доповненнями від 24 липня 2020 року.

До законів, регулюючих питання містобудування, відноситься і Закону України «Про інвестиційну діяльність» [5].

На державному рівні розроблена Концепція публічного управління у сфері містобудівельної діяльності [6].

Концепція визначає сучасні проблеми містобудівної діяльності у забезпеченні єдності та публічності процедур, технологічного забезпечення містобудівної діяльності, у сферах земельних відносин, просторового планування та будівництва, у розробленні документації з просторового планування (містобудівної документації), у залученні громадськості до прийнятті рішень у сфері містобудівної діяльності, у сфері збереження довкілля та формування екологічно безпечного середовища, у сфері збереження та використання культурної спадщини, у дозвільній системі в сфері містобудівної діяльності, у проектуванні об›єктів будівництва, у ліцензуванні в будівництві, здійсненні авторського і технічного нагляду, у здійсненні державного архітектурно-будівельного контролю, державного архітектурно-будівельного нагляду та ринкового нагляду, у діяльності саморегулівних організацій у сфері містобудування, у сфері страхування будівельної діяльності, у технічному регулюванні містобудівної діяльності, у професійній та академічній освіті, підвищенні кваліфікації та сертифікації відповідальних виконавців окремих робіт (послуг), у процесі публічних закупівель у сфері містобудівної діяльності,

у ціноутворенні у сфері містобудівної діяльності, у нормативному регулюванні протягом усього життєвого циклу об'єкта будівництва – від планування території до знесення об'єкта:

Державне регулюваня економіки містобудування здійснюється *в напрямку нормативно-правового регулювання:*

розробка та затвердження кодифікованого (зведеного) нормативно-правовий акт – Містобудівний кодекс України відповідно до принципів Концепції та засад антикорупційної політики;

забезпечення відповідності Містобудівного кодексу України підходам інтегрованого розвитку та сприяння зміцненню громад як інституцій місцевого самоврядування; у прикінцевих положеннях Містобудівного кодексу України встановити чіткі терміни набрання чинності його нормами, у тому числі строки приведення у відповідність підзаконних нормативноправових актів, матеріально-технічного забезпечення заходів, що потребують бюджетних видатків, оновлення документації з просторового планування (містобудівної документації), визначення особливостей будівництва об'єктів, розпочатого згідно із законодавством, що діяло раніше;

впровадження дієвих правових механізмів державного та громадського контролю за виконанням вимог містобудівного законодавства органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування;

запровадження моніторингу рішень органів державної влади та місцевого самоврядування та передбачити скасування тих із них, що не були оприлюднені або були прийняті з порушенням законодавства;

у питаннях забезпечення єдності та публічності процедур, технологічного забезпечення містобудівної діяльності:

забезпечення створення та ведення містобудівного кадастру, що має стати єдиним універсальним публічним джерелом містобудівної інформації, платформою для громадського обговорення проектів документації з просторового планування (містобудівної документації) та «єдиним вікном» для надання всіх адміністративних послуг у сфері містобудівної діяльності;

передбачити у складі містобудівного кадастру ведення державного реєстру просторового планування та визначити, що документація з просторового планування (містобудівна документація) набирає чинності з моменту її внесення до зазначеного реєстру та присвоєння просторового індексу;

запровадити автоматизацію адміністративних та дозвільних процедур (надання містобудівних умов та обмежень, отримання технічних умов, реєстрації документів, що дають право на проведення будівельних робіт тощо);

встановити строки переходу на оперування електронними документами у проектуванні, використання ГІС- та BIM-технологій,

надання містобудівних умов та обмежень, реєстрацію документів, що дають право на виконання будівельних робіт, автоматично через містобудівний кадастр; забезпечити створення цілісного правового поля для функціонування та інформаційної взаємодії містобудівного кадастру, Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, реєстрів (переліків) об'єктів культурної спадщини, екологічних та інших державних кадастрів, реєстрів і баз даних; визначити уніфіковані вимоги до формату, порядку створення, обміну, зберігання даних та внесення змін до реєстрів, їх технічної та семантичної інтероперабельності, неперетинного (недублюючого) узгодження даних у відповідних електронних реєстрах;

завершити уніфікацію та узгодженість державних класифікаторів, що використовуються у сфері містобудівної діяльності, та використання єдиного термінологічного апарату в цій сфері;

забезпечити повний перехід на єдину топографічну та картографічну основу в державній системі координат;.

у сферах земельних відносин, просторового планування та будівництва:

забезпечити взаємну інтеграцію документації з просторового планування та землевпорядної документації шляхом законодавчого забезпечення їх послідовного розроблення;

уніфікувати в одному нормативно-правовому акті класифікації видів функціонального призначення територій, видів цільового призначення земельних ділянок, а також будівель та споруд;

максимально спростити процедуру придбання власниками об'єктів нерухомості земельних ділянок державної та комунальної власності, на яких вони розташовані, за ринковою вартістю, у тому числі з можливістю розстрочення платежів;

здійснювати зміну цільового призначення земельних ділянок для приведення його у відповідність із затвердженим детальним планом території без складання землевпорядної документації, за декларативним принципом; здійснювати формування земельних ділянок, а також встановлювати (змінювати) цільове призначення земельних ділянок у межах населених пунктів та для інших містобудівних потреб на місцевому рівні (розміщення будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, їх комплексів, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури) із безумовним додержанням вимог документації з просторового планування (містобудівної документації);

деталізувати на рівні законодавства вимоги щодо користування земельними ділянками (їхніми частинами) на праві публічного сервітуту для забезпечення інтересів держави, місцевого самоврядування або місцевого населення, що не передбачає вилучення земельних ділянок, а також розміщення об'єктів благоустрою, інфраструктури тощо, у тому числі порядок визначення плати за користування сервітутом;

забезпечити публічність документації із землеустрою та оцінки земель, включно із дозвільними документами, що супроводжують її розроблення; запровадити принцип «єдиного дотику», згідно з яким перевірка відповідності документації із землеустрою вимогам законодавства здійснюється один раз – на етапі внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру, скасувавши окремі процедури погодження документації, експертизи, а також видачі спеціальних дозволів на зняття (перенесення) родючого шару ґрунту;

визначити, що підготовка та реалізація проектних рішень у документації з просторового планування та землевпорядній документації має здійснюватися на основі попередньої економічної оцінки їх впливу на вартість нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок;

удосконалити норми законодавства щодо здійснення викупу земельних ділянок та іншого нерухомого майна, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності; розробити механізми відшкодування власникам земельних ділянок та іншого нерухомого майна шкоди, заподіяної внаслідок встановлення обмежень у використанні земель;

внести пропозиції щодо розміру компенсації у разі примусового відчуження земельних ділянок на основі ринкової вартості земельних ділянок (їх частин), житлових будинків, будівель і споруд та інших поліпшень об›єктів, що розміщені на таких земельних ділянках, з урахуванням шкоди, заподіяної власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі у зв›язку з достроковим припиненням його зобов›язань перед третіми особами, упущеної вигоди тощо;

при зміні цільового призначення земельних ділянок для містобудівних потреб, що зумовлює підвищення їх ринкової вартості, забезпечити сплату їх власниками (користувачами) до відповідного місцевого бюджету частини різниці у ринковій вартості земельної ділянки до та після зміни призначення; встановити порядок компенсації приватним власникам (у разі зменшення) та відповідним місцевим бюджетам (у разі підвищення) зміни вартості земельних ділянок, будівель і споруд, що відбулася внаслідок затвердження документації з просторового планування (містобудівної документації);

у процесі розроблення документації з просторового планування (містобудівної документації):

привести види документації з просторового планування (містобудівної документації), їх склад та зміст у відповідність з адміністративно-територіальним устроєм України;

визначити Генеральну схему планування території України основою для стратегічного планування Кабінету Міністрів України формування державних вимог до розвитку регіонів і громад, прийняття рішень щодо розміщення значних інвестиційних проектів у регіонах, визначення пріоритетів просторового розвитку окремих галузей господарського комплексу та систем розселення;

здійснити перехід до геоінформаційного моделювання та прогнозування розвитку територій на основі принципів та моделей просторового аналізу; запровадити механізми державної фінансової підтримки розроблення документації з просторового планування (містобудівної документації) на місцевому рівні;

забезпечити практичну реалізацію принципу ієрархічності документації з просторового планування (містобудівної документації) (документація нижчого рівня має враховувати вимоги документації вищого рівня); забезпечити гармонізацію документації з просторового планування (містобудівної документації) регіонального та державного рівнів між собою за принципом протитоку (необхідність прийняття проектних рішень на нижчому рівні розглядається як підстава для внесення відповідних змін до документації з просторового планування вищого рівня і навпаки);

встановити обов’язок замовника документації з просторового планування (містобудівної документації) узгоджувати планування територій на межі територіальних громад та розміщення об›єктів будівництва, що здійснюватимуть вплив на суміжну територіальну громаду, з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад;

впровадити на місцевому рівні місцеві правила регулювання забудови як нормативноправові акти органів місцевого самоврядування; встановити, що детальні плани територій та місцеві правила регулювання забудови є документами, що встановлюють шляхи реалізації положень планів об›єднаних територіальних громад та генеральних планів населених пунктів у частині

визначення містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок; визначити, що плани зонування території (зонінг) не є містобудівною документацією при збереженні обов›язковості застосування вже затверджених планів зонування території (зонінгу) до затвердження нових місцевих правил регулювання забудови;

передбачити чіткі етапи реалізації проектних рішень документації з просторового планування (містобудівної документації), їхню комплексність, черговість та заборону реалізації наступних етапів до виконання попередніх (зокрема, будівництво соціальних об›єктів та об›єктів інженерної, транспортної інфраструктури має бути узгоджене з будівництвом багатоквартирної та багатоповерхової забудови);

встановити обов›язковість здійснення експертизи всіх видів документації з просторового планування (містобудівної документації);

виключити документацію з просторового планування (містобудівну документацію) з об’єктів авторського права; визначити на законодавчому рівні порядок притягнення до відповідальності та види відповідальності посадових осіб органів публічної влади за прийняття неправомірних рішень, що порушують містобудівне законодавство, а також за порушення документації з просторового планування (містобудівної документації);

передбачити механізми усунення негативних наслідків та порушень, спричинених такими неправомірними рішеннями та порушенням документації з містобудівництва [6].

2.2. Напрямки удосконалення економічного управління у сфері містобудівельної діяльності

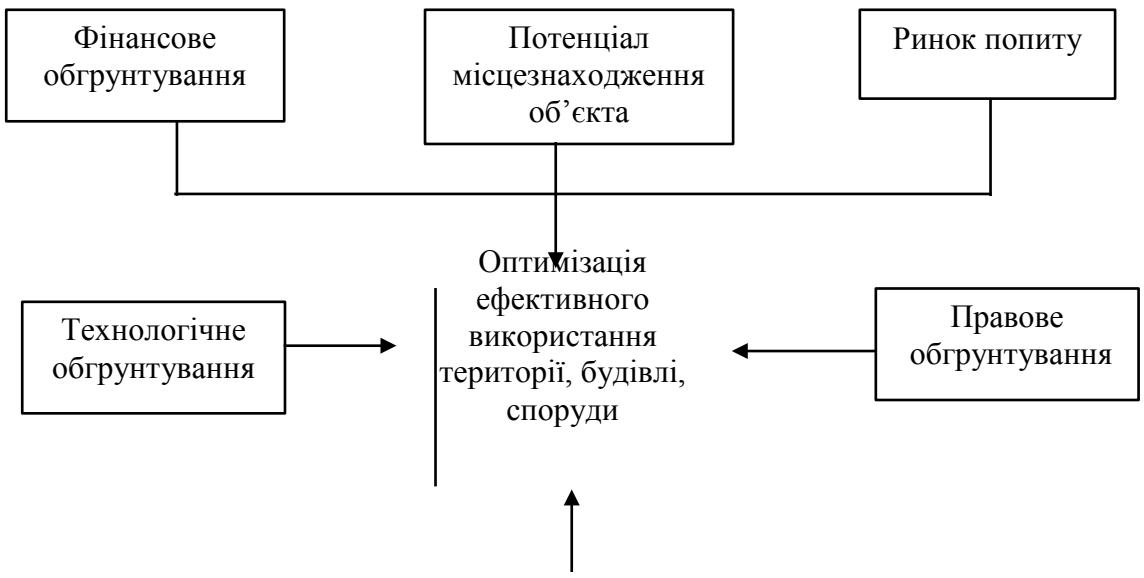
Так. як у подальшому, публічне управління у сфері містобудівної діяльності буде здійснюватися на тлі таких системних викликів: посилення глобальної конкуренції; нова хвиля технологічних змін, що посилює роль інновацій; зниження ролі людського капіталу як основного чинника економічного розвитку;науковці стверджують про необхідність переорієнтації фінансування з бюджетного на інвестиційне.

Здійснення переходу до геоінформаційного моделювання та прогнозування розвитку територій на основі принципів та моделей просторового аналізу; запровадження механізмів державної фінансової підтримки розроблення документації з просторового планування (містобудівної документації) на місцевому рівні; забезпечення практичної реалізації принципу ієрархічності документації з просторового планування (містобудівної документації) (документація нижчого рівня має враховувати вимоги документації вищого рівня); забезпечення гармонізації документації з просторового планування (містобудівної документації) регіонального та державного рівнів між собою за принципом протитоку (необхідність прийняття проектних рішень на нижчому рівні розглядається як підстава для внесення відповідних змін до документації з просторового планування вищого рівня і навпаки); встановлення обов’язків замовника документації з просторового планування (містобудівної документації) узгоджувати планування територій на межі територіальних громад та розміщення об›єктів будівництва, що здійснюватимуть вплив на суміжну територіальну громаду, з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад; впровадження на місцевому рівні місцевих правилх регулювання забудови як нормативноправові актів органів місцевого самоврядування; запровадження обов'язкового врахування вимог та заходів, передбачених документацією з просторового планування (містобудівною документацією), при розробленні та реалізації програм соціально-економічного розвитку; передбачення чітких етапів реалізації проектних рішень документації з просторового планування (містобудівної документації), їх комплексність, черговість та заборону

реалізації наступних етапів до виконання попередніх (зокрема, будівництво соціальних об›єктів та об›єктів інженерної, транспортної інфраструктури має бути узгоджене з будівництвом багатоквартирної та багатоповерхової забудови); встановлення обов›язковості здійснення експертизи всіх видів документації з просторового планування (містобудівної документації); виключення документацію з просторового планування (містобудівну документацію) з об’єктів авторського права; визначення на законодавчому рівні порядку притягнення до відповідальності та види відповідальності посадових осіб органів публічної влади за прийняття неправомірних рішень, що порушують містобудівне законодавство, а також за порушення документації з просторового планування (містобудівної документації); передбачення механізмів усунення негативних наслідків та порушень, спричинених такими неправомірними рішеннями та порушенням документації з містобудування – ось перелік вимог, що приведуть до ефективності містобудівельних рішень.

При моделюванні управлінням міста кібернетичними методами місто необхідно представити в вигляді динамічної системи. Для цього необхідно розгалузити весь процес роботи системи на дрібні одиниці, які можуть вплинути на систему в цілому.

Фактори, які визначають ефективне використання території і містобудівельних об’єктів представлено на рис. 2.1, розвиток містобудівельної інформаційної база на рис. 2.2, а принципи системи моніторинга реалізації містобудівельних програм на рис.2.3 [2].



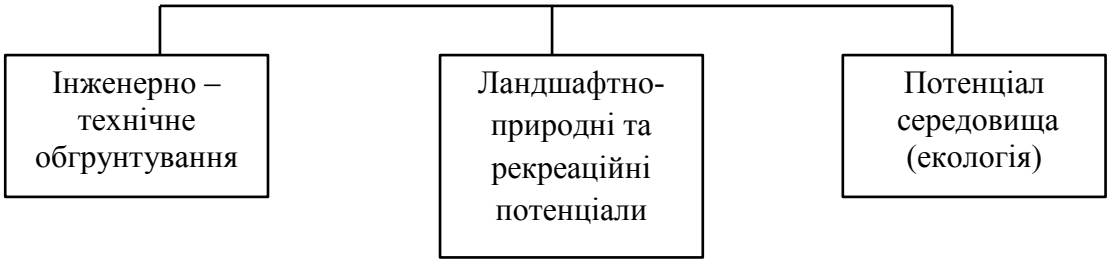
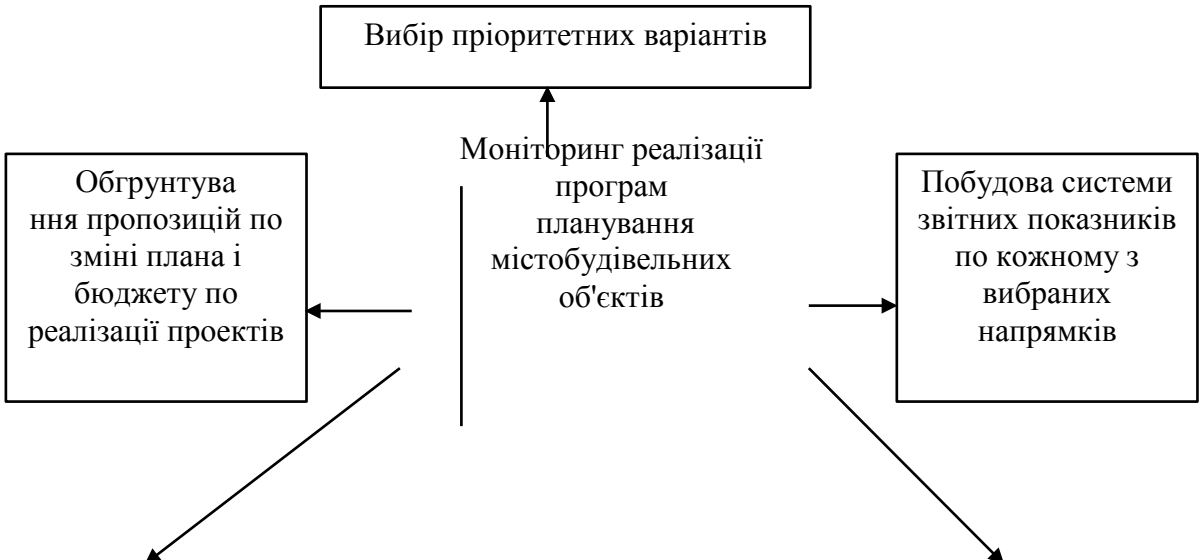


Рисунок 2 .1. Фактори, які визначають ефективне використання території містобудівельних об’єктів

Рисунок 2.2 - Розвиток містобудівельної інформаційної бази



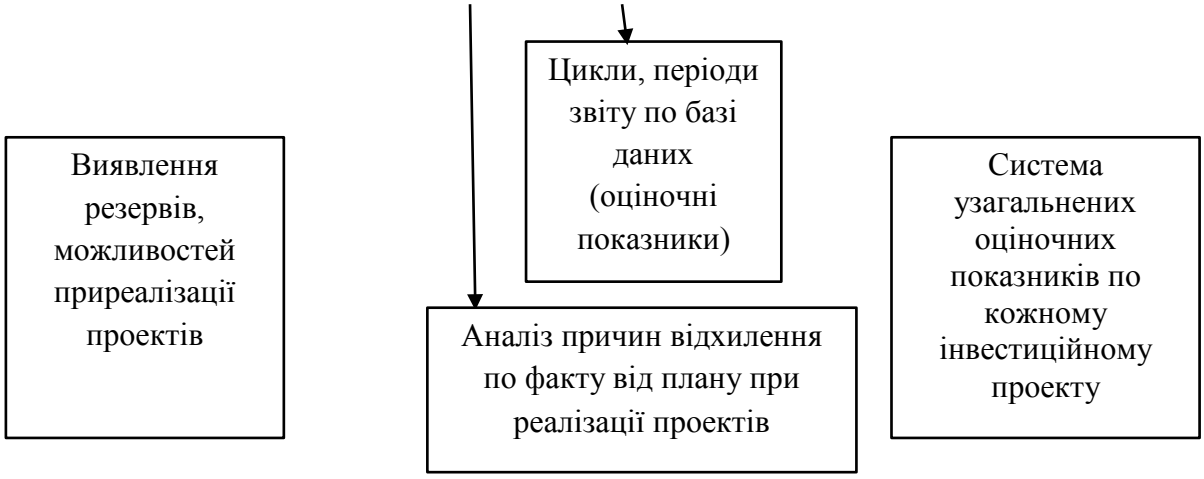


Рис. 2.3. Принципи системи сучасного моніторингу реалізації проектів у містобудуванні

Перспективний напрямок використання інформаційних систем в містобудуванні засновано на аналізі даних по територіях міста та її забудови (зонінг), що дозволить забезпечити органи влади точною, відповідно постійним змінам, інформацією. Рішенню данної проблеми повинно сприяти застосування інтегрованих інформаційних систем моніторингового типу, в яких представлено: кадастри землі, земельних ділянок, нерухомості, пам'ятників архітектури, об'єктів інженерного забезпечення, рекреацій, об'єктів відпочинку та дозвілля, екологічних зон та ін.; облік господарсько – комерційної та підприємницької діяльності з прив'язкою до місцевості; облік належності міських об'єктів, приватизаційні реестри; демографічні дані з різними характеристиками; облік містобудівельної документації (по об'єктах, територіально, структурно); транспорні характеристики (види, способи, належність, стан, дохід).

Висновки

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій свідчить, що проблеми управління міським господарством, а також вдосконалення методів і форм управління містом досліджували як українські так і зарубіжні вчені: Р.Бабун, Б.Бергер, Х.Берр, В.Вакуленко, О.Васильєва, В.Вішаренко, В.Галишевська, Ю.Дехтяренко, В.Занадворнов, Ю.Лебединський, В.Мамонова, В.Нечипоренко, А.Осітнянко, Н. Сич, В.Стеняєв та ін.

Задачі дослідження студентської наукової роботи на тему «Економічні концепції управління містобудуванням» виконано:

виявлено історичні передумови сучасного стану форм управління містом;

проаналізовано особливості нормативної бази щодо теми дослідження;

проведено аналіз напрацювань в напряму сучасного стану форм управління містом;

запропоновано напрямки удосконалення економічних методів і форм управління містом нашої країни.

Наукова новизна дослідження полягає у визначенні особливостей методів і форм управління містом, формуванні напрямків сучасного моніторингу реалізації проектів у містобудуванні та розробка алгоритму сучасного

моніторингу реалізації проектів у містобудуванні.

Практичне значення одержаних результатів полягає в застосуванні результатів дослідження в навчальному процесі при вивченні дисциплін «Економіка будівництва», «Проектно – кошторисна справа», «Управління проектами в будівництві».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Симионов Ю.Ф. и др./ Экономика градостроительства: Учебное пособие. – Москва.: «МарТ», 2003 – 384 с.
2. Губина М.В. / Основы градостроительного менеджмента и мониторинга: Учебник. - К.: «Вира» - Р, 2002-247с.

3. ДБН Б.2.2-12 2019 року **«**Планування і забудова територій» (на заміну ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України»)

4. ДБН В.2.2-4:201Х «Будинки і споруди. Заклади дошкільної освіти (на заміну ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів»)

5. Закон України «Про інвестиційну діяльність» із змінами, внесеними згідно із Законами N 40-IV (40-15) від 04.07.2002, ВВР, 2002, N 36, ст.266 - зміни виключені у зв'язку з виключенням пункту 3 розділу VII цього Закону на підставі Закону N 2505-IV (2505-15) від 25.03.2005, N 380-IV (380-15) від 26.12.2002, ВВР, 2003, N 10-11, ст.86 N 762-IV (762-15) від 15.05.2003, ВВР,

2003, N 30, ст.247 N 1294-IV (1294-15) від 20.11.2003, ВВР, 2004, N 13, ст.181 N 1344-IV (1344-15) від 27.11.2003, ВВР, 2004, N 17-18, ст.250 N 1407-IV (1407-15) від 03.02.2004, ВВР, 2004, N 16, ст.238 N 2285-IV (2285-15) від 23.12.2004, ВВР, 2005, N 7-8, ст.162 N 2505-IV (2505-15) від 25.03.2005, ВВР, 2005, N 17, N 18-19, ст.267 N 3201-IV (3201-15) від 15.12.2005, ВВР, 2006, N 13, ст.110 N 3370-IV (3370-15) від 19.01.2006, ВВР, 2006, N 22, ст.184 N 1026-V (1026-16) від 16.05.2007, ВВР, 2007, N 34, ст.444 N 800-VI (800-17) від 25.12.2008, ВВР, 2009, N 19, ст.257 N 2367-VI (2367-17) від 29.06.2010, ВВР, 2010, N 34, ст.486 N 2518-VI (2518-17) від 09.09.2010, ВВР, 2018, N 4, ст.22 N 3038-VI (3038-17) від 17.02.2018

6.На державному рівні розроблена Концепція публічного управління у сфері містобудівельної діяльності Проект наказу Мінрегіону “Про затвердження Змін до Методики обстеження інженерних систем будівлі”

. https://www.minregion.gov.ua/base-law/grom-convers/elektronni-konsultatsiyi-z-gromad (дата звернення 16.08.2018)

7.Олександра Марушева Тенденції розвитку та основні проблеми державного механізму нормативно-правового регулювання соціально-економічних відносин будівництва URL: http://www.vin.gov.ua/images/doc/vin/dep-dmba/news/Conc.pdf (дата звернення 07.11.2019)

8. Вебер М. История хозяйства. Москва: Канон-пресс-Ц; Кучково поле, 2001. 576 с.

9. Габрель М. М., Лисяк Н. М. Теоретикометодологічні аспекти просторового моделювання для задач соціально-економічного розвитку міст. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 4. С. 216-225. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/frvu_2015_4_50

10. Габрель М. М., Габрель М. С. Просторовий підхід до обґрунтування архітектурних рішень: навч. посіб. Львів: СПОЛОМ, 2016. 284 с.

11. Історія економіки та економічної думки: навч. посіб. / ред.: С. І. Архієреєв, Н. Б. Решетняк. Х.: НТУ ХПІ, 2010. 336 с.

12. Посацький Б. Основи урбаністики. Ч. ІІ. Розпланування та забудова міст. Львів: Національний університет «Львівська політехніка», 2001.