

УДК 332.1:339.138

МЕТОДИ АНАЛІЗУ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ВЕЛИКОГО МІСТА

Пандас А. В.

Одеська державна академія будівництва та архітектури, Україна, Одеса

У статті розроблено методи аналізу й регулювання просторового розвитку великого міста, обґрунтовано рекомендації із комплексного проектування просторового і соціально-економічного розвитку великого міста, запропоновано механізми територіального розвитку поселень у зоні впливу великого міста.

В результаті дослідження обґрунтовано, що управління просторовим розвитком повинне враховувати інтереси різних локальних територіальних спільнот жителів та з цього приводу доцільний перехід до соціально орієнтованого типу управління.

Доведено, що управління просторовим розвитком міста повинно ґрунтуватися на моделі соціально орієнтованого девелопменту локальних міських територій, що передбачає соціально-економічні, правові й організаційні механізми управління їх розвитком на основі партнерства різних економічних суб'єктів (місцевої влади, підприємців і населення) в інтересах розвитку локальних територіальних спільнот.

Ключові слова: просторовий розвиток, велике місто, міські території, приватно-суспільне партнерство, локальні територіальні спільноти, соціально орієнтований девелопмент.

Пандас А. В. Методы анализа и регулирования пространственного развития большого города / Одесская государственная академия строительства и архитектуры, Украина, Одесса

В статье разработаны методы анализа и регулирования

пространственного развития крупного города, обоснованы рекомендации по комплексному проектированию пространственного и социально-экономического развития крупного города, предложены механизмы территориального развития поселений в зоне влияния крупного города.

В результате исследования обосновано, что управление пространственным развитием должно учитывать интересы различных локальных территориальных сообществ жителей и с этого приваду целесообразен переход к социально ориентированному типу управления.

Доказано, что управление пространственным развитием города должно основываться на модели социально ориентированного девелопмента локальных городских территорий, предусматривает социально-экономические, правовые и организационные механизмы управления их развитием на основе партнерства различных экономических субъектов (местных властей, предпринимателей и населения) в интересах развития локальных территориальных сообществ.

Ключевые слова: пространственное развитие, большой город, городские территории, частно-общественное партнерство, локальные территориальные сообщества, социально ориентированный девелопмент.

Pandas A. V. Methods of analysis and management of spatial development of the big city / Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odessa, Ukraine

The paper developed methods for the analysis and control of the spatial development of a large city-based recommendations for integrated spatial planning and socio-economic development of a large city, the mechanisms of territorial development of settlements in the area of influence of a major city.

The study proved that the management of spatial development should take into account the interests of various local territorial communities and residents of the bait expedient transition to a socially-oriented type of management.

It is proved that the management of spatial development of the city must be

based on the model of socially-oriented development of local urban areas, provides a socio-economic, legal and institutional arrangements for the management of their development through partnership of various economic actors (local authorities, businesses and the public) for the development of local territorial communities .

Keywords: spatial development, big city, urban areas, public-private partnerships, local territorial communities, socially-oriented real estate development.

Вступ. Сформована в період існування директивної економіки система соціалістичного планування міського простору, в основі якої лежали методи вертикального адміністративного управління (містобудування), виявилася невідповідною умовам вільного ринку. З появою приватної власності на нерухомість і включенням у ринковий оборот земельних ділянок потрібен був особливий механізм територіального розвитку, заснований на більш гнучких методах регулювання на муніципальному рівні.

Впроваджувані в практику муніципального управління методи місторегулювання пов'язуються переважно з організацією привабливих умов для здійснення нового будівництва й підвищення ефективності комерційного використання землі. Складається бізнес-орієнтована модель просторового розвитку, що викликає загострення проблем соціально-економічного характеру: незбалансованість змін у матеріальному й соціальному середовищі міста, точкову забудову територій, погіршення міського ландшафту, житлову сегрегацію, ускладнення проблем транспортної доступності й забезпеченості комунально-побутовою інфраструктурою окремих міських територій.

Необхідна розробка соціально орієнтованої моделі, що повинна враховувати інтереси місцевих спільнот, благоустрій яких стає головним критерієм ефективності просторового розвитку, що не досягається

традиційними механізмами ринкового регулювання приватної інвестиційно-будівельної діяльності й вимагає розробки особливих методів і інститутів управління в межах окремих міських територій, обумовлених як містооблаштування.

Сучасні трактування просторового розвитку міста – результат тривалої еволюції поглядів представників різних наукових напрямків (економістів, соціологів, географів, інженерів-містобудівників, керівників), що формувалися протягом XVIII–XXI ст. Їх систематизація дозволяє виявити розходження в уявленнях про територіальний устрій, природу й основних суб'єктів просторового розвитку міст. Засновниками теорій просторового розвитку є А. Вебер, М. Вебер, У. Ізард, В. Кристаллер, В. Лаунхардт, А. Льош, Ф. Перру, Т. Паландер, Т. Райнер, Й. Тюнен та ін. Широке коло питань проблематики розвитку міст і міських поселень розробляли провідні вітчизняні та зарубіжні вчені: Е. Б. Алаєв, М. М. Баранський, С. Дорогунцов, Ф. З. Заставний, Л. М. Корецький, В. М. Кубійович, В. В. Немченко, М. М. Паламарчук, О. В. Панухник, Л. Г. Руденко, В. Ф. Семенов, О. І. Шаблій, В. Шевчук, Л. Шостак тощо.

Мета статті та завдання. Обґрунтувати концепцію регулювання просторового розвитку великого міста на засадах соціально-орієнтованого підходу та удосконалити методи аналізу та регулювання просторового розвитку великого міста.

Виклад основного матеріалу. Найбільш важливі теоретичні положення (з погляду дослідження природи й сутності проблем просторового розвитку міста) можна представити в наступному виді:

- місто – це цілісний організм, що представляє єдність матеріального й соціального простору життєдіяльності міської громади, структурна неоднорідність якої проявляється у вигляді диференціації внутріміських територій;

- просторовий розвиток являє собою циклічний процес, викликаний суперечливими наслідками перетворень у соціокультурному або матеріальному середовищі, суб'єктами якого виступають населення, власники нерухомості (включаючи власників земельних ділянок), забудовники, місцеві органи влади, об'єднані інтересами спільного проживання й ведення бізнесу в границях локальних міських територій – ЛМТ (рис. 1).



Рис. 1. Цикл просторового розвитку локальних міських територій

Досягнення збалансованості матеріального й соціального середовища локальної міської території вимагає глибокого дослідження специфіки відносин, що складаються між інвесторами, забудовниками, власниками земельних ділянок, населенням і органами місцевого самоврядування, і вибору адекватних ринковим умовам методів і інструментів регулювання взаємин основних суб'єктів просторового розвитку.

Підходи до регулювання просторового розвитку в муніципальному управлінні мають принципові розходження. Концепція адміністративно-регулятивної ролі органів місцевого самоврядування зародилася наприкінці XIX сторіччя у зв'язку з ростом конкуренції в міському землекористуванні. У своїй фундаментальній праці «Будівельне право як фактор міського землевпорядження» класик економічної науки початку XX століття М.Д. Загряцков відзначає, що регулювання будівельної діяльності й використання

земельних ділянок почало здійснюватися на основі норм будівельного права, коли «виникла неминучість різних форм втручання публічної влади у вільну гру економічних сил» [1, с.236]. Надалі методи адміністративного регулювання вибудовувалися відповідно до прийнятої концепції просторового розвитку: містобудування (централізована економіка) – місторегулювання (ринкова економіка) – містовлаштування (соціально орієнтована економіка). Їм відповідають директивно-адміністративний, бізнес-орієнтований і соціально-орієнтований підходи, принципові розходження між якими представлені в табл.1.

Таблиця 1

Співвідношення основних характеристик різних підходів до просторового аналізу й регулювання

Основні характеристик і підходів	Підходи до просторового аналізу й регулювання		
	Директивно-адміністративний	Бізнес-орієнтований	Соціально-орієнтований
Концептуальна основа	Містобудування	Місторегулювання	Містовлаштування
Суб'єкти аналізу й регулювання	Інститути державного планування; відомчі органи планування	Територіальні (регіональні й місцеві) органи влади й бізнес-структури	Територіальні органи влади, представники бізнесу, представники населення
Характер взаємодії суб'єктів економічної діяльності	Директивний строго регламентований характер взаємодії; економічні суб'єкти не самостійні; прийняття рішень в результаті множини погоджень	Строго не регламентована взаємодія самостійних економічних суб'єктів, регульоване правовими нормами, загальними для всіх учасників	Приватно-державне партнерство; взаємодія влади, бізнесу, населення із приводу благоустрою ЛМТ – соціального розвитку ЛМТ
Методи аналізу	Метод функціонального зонування території; методи соціального й інженерно-технічного нормування міського простору; інженерно-архітектурний аналіз фізичної можливості й народногосподарської ефективності розміщення продуктивних сил	Методи аналізу варіанту найкращого й найбільш ефективного використання нерухомості на основі оцінки ринкової вартості земельної ділянки; методи аналізу комерційної ефективності інвестиційних проектів	Методи аналізу змін умов життєдіяльності територіальних громад під впливом економічних (інвестиційно-будівельної діяльності й ринку нерухомості) і соціокультурних факторів

Основні методи й документи регулювання	Галузеві, територіальні (регіональні, міські) плани економічного розвитку; документи територіального планування (генеральні плани)	Правила землекористування й забудови; документи планування територій	Потрібна розробка методів територіального проектного управління, заснованих на партнерстві влади, бізнесу й населення
--	--	--	---

Сьогодні в українській практиці муніципального управління просторовим розвитком переважають методи регулювання в логіці містобудування й частково місторегулювання. Вони пов'язують регулювання міського розвитку з інвестиційно-будівельною діяльністю, якій приділяється вирішальна роль у досягненні цілей генеральних планів міст. Розвиток пов'язується зі створенням нових об'єктів нерухомості, освоєнням незайнятих і не обтяжених правами інших осіб земельних ділянок, тобто зводиться лише до однієї з його характеристик – росту. Інші складові розвитку (зміни й поліпшення) фактично ігноруються.

У результаті міський простір починає зазначати дисбалансу, що підсилюється, між запитами населення й господарюючих суб'єктів, з одного боку, і можливостями їх задоволення за рахунок будівництва нових і зміни існуючих матеріальних об'єктів, з іншого боку. Як наслідок, підсилюється нерівномірність розподілу об'єктів загального користування, просторова диференціація локальних територій як місць життєдіяльності, виникають специфічні проблеми розвитку міст.

Результати статистичних спостережень і експертних оцінок, проведених Міжнародний банком реконструкції й розвитку, Міжнародною організацією праці, іншими організаціями й агентствами ООН (у рамках «Програми по населених пунктах – Хабітат», програм надання допомоги в реконструкції й розвитку, програми дій на 21 століття «Адженда-21»), дозволили виявити наступні проблеми просторового розвитку міст:

– соціальні й екологічні проблеми (просторова сегрегація населення, низька забезпеченість житлом, низька доступність житла, спадна «ринкова

фільтрація» і утворення районів-нетрів й ін.);

– економічні проблеми (агресивний ріст земельної ренти, спекуляція на ринку нерухомості, нерентабельність соціально значимих будівельних проектів, неадекватна оцінка нерухомості для цілей оподаткування, невідповідність між обмеженими можливостями інвесторів-забудовників і завданнями розвитку міських територій);

– проблеми просторової організації міста (територіальна нерівномірність розміщення інвестиційного капіталу, недостача територій для суспільних і адміністративних цілей, надлишковий тиск на локальні об'єкти інфраструктури, ефект негативного сусідства, невпорядкованість загальної планувальної структури, точкова забудова).

Використовувані методи управління просторовим розвитком міста, здійснювані в рамках бізнес-орієнтованого й директивно-адміністративного підходів, тільки підсилюють дані проблеми, переводять їх у розряд перманентних явищ міського життя.

Органи влади надають високий ступінь свободи інвесторів: у виборі території для організації бізнесу, у виборі варіантів використання земельних ділянок і техніко-економічних параметрів створюваних об'єктів нерухомості. Узгодження проекту будівництва передбачає його перевірку тільки на відповідність ДБН і видам допустимого використання земельної ділянки, граничних норм навантаження на неї. Соціальні результати – ріст зайнятості, підвищення доступності послуг, зручність територій загального користування, підвищення життєздатності місцевих громад – розглядаються в якості зовнішнього, супутнього ефекту приватного інвестиційного проекту. Злободенно звучить висловлення класика муніципальної справи Френкеля З.Г.: «дохідні будинки будуються переважно такими домовласниками, які зовсім не думають у них жити. Вони не думають і не піклуються про загальний план і зручність життя конкретної території, не пристосовують свої будинки до всіх особливостей місця» [2, с.109].

Вирішення даного протиріччя, на нашу думку, передбачає перехід до соціально орієнтованого підходу в організації просторового планування. Це викликає необхідність уточнення методики дослідження, методів аналізу просторового розвитку, моделювання процесів освоєння й функціонування міських територій.

Методи виділення окремих елементів міського середовища й окремих міських територій, засновані на принципах функціональної спеціалізації підприємств, диференціації земельної ренти й видів землекористування, виділення каркасу й тканини міського простору, зручності адміністративного управління, архітектурно-планувальної єдності об'єктів капітального будівництва, не відповідають завданням сучасних досліджень. Потрібна розробка й впровадження нових методів районування території міста, класифікації територій, проведення границь територій відповідно до принципів організації соціального життя, врахування інтересів територіальних громад у границях локальних міських територій.

Відповідно до цього повинне змінитися уявлення про характер планування міського простору. Раніше планувальна структура генплану передбачала стабільність функціонування територій, «будівельну закінченість», адекватність створюваних матеріальних об'єктів (житлових будинків, установ, доріг, комунікацій) зовнішньому й внутрішньому середовищу мікрорайону на всьому горизонті планування. [3, с.22] Однак необхідно враховувати, що міський простір являє собою живий організм, а не сукупність матеріальних об'єктів. Соціуму повинна приділятися провідна роль, оскільки поява нових соціально-економічних інтересів місцевих жителів, нових потреб, зміни в умовах ведення бізнесу визначають в остаточному підсумку форми найбільш ефективного використання вільних земельних ділянок, старіння й появу нових матеріальних об'єктів.

Диференціація міських територій є результатом нерівномірності в розвитку окремих територій, як у просторовому, так і в часовому

відношенні. У дослідженнях соціально-економічних закономірностей організації міського простору застосовуються наступні терміни: «локальне соціально-територіальне утворення» (ЛСТУ), «територіально-просторове співтовариство» (ТПС), «містобудівний район», «територіальне сусідство», «територіальне громадське самоврядування» (ТГС), «території громад» (Community Areas) і інші.

Локальна міська територія – це локальне територіальне співтовариство людей (громада), об'єднаних інтересами повсякденної життєдіяльності (трудової міграції, комунально-побутового обслуговування, придбання споживчих товарів і послуг з місця) і спільного проживання, що характеризується наступними ознаками:

- відчуття місцевим населенням приналежності до даної території, місцю, що люди вважають своїм;
- наявність локальних центрів – місць зосередження життєзабезпечуючих об'єктів обслуговування в житловому середовищі, центрів притягання місцевих жителів;
- наявністю в місцевих жителів і маятникових мігрантів схожих інтересів, переваг, звичок із приводу використання даної території;
- наявністю специфічних, характерних для даної локації, проблем просторового розвитку;
- особливою, незведеною до кількісних технічних і економічних показників, роллю інвестиційно-будівельної діяльності в зміні характеру сприйняття населенням його міського оточення.

Дані ознаки вказують на можливість застосування різних критеріїв для виділення локальних міських територій як об'єкту управління змінами (девелопменту): ареал впливу інвестиційно-будівельної діяльності на територію, характер активності інвесторів, зміни в доступності соціально-значимих послуг і ін.

Границі ЛМТ можуть не збігатися із границями мікрорайонів,

адміністративно-територіальними границями муніципалітетів, правовими (містобудівними) зонами, оскільки останні як головний правовий інститут місторегулювання опираються на функціональне зонування генплану, розглядають міський простір як сукупність земельних ділянок, не враховують соціальних аспектів функціонування місцевих громад. [4, с. 65]

Просторове планування на основі соціально орієнтованого аналізу локальних міських територій пов'язане з необхідністю використання наступних критеріїв їх виділення: за ареалом впливу інвестиційно-будівельної діяльності на територію; за характером активності інвесторів-забудовників; по змінах у доступності соціально-значимих послуг і локалізації об'єктів притягання; по змінах у соціальному складі жителів і їх переваг із приводу благоустрою місця проживання й ін.

Відповідно до цього соціально орієнтовані дослідження просторового розвитку міста (дослідження в рамках концепції містовлаштування) повинні проводитися з використанням наступних методів аналізу:

- картографічний аналіз (візуальне порівняння, аналіз концентрації, побудова ізоліній, виявлення локальних центрів) інвестиційно-будівельної діяльності, попиту та пропозиції на різних сегментах ринку житлової нерухомості (первинному й вторинному ринках), переваг і звичок жителів локальної міської території по місцю;
- конометричний аналіз (розрахунок середніх величин і структури даних, аналіз рядів динаміки, кореляційно-регресійне моделювання) активності інвестиційно-будівельної діяльності, її впливу на соціальні зміни в ареалах впливу нового будівництва й у границях локальних міських територій;
- соціологічний аналіз (інтерв'ювання експертів, анкетування й панельне обстеження жителів) бажаності інвестиційно-будівельної діяльності в границях локальної міської території;
- кваліметричний аналіз (ранжирування локальних міських територій по

привабливості покупки житла для цілей проживання й інвестування коштів);

- безпосереднє спостереження впорядкованості існуючої забудови й нового будівництва в неблагополучних локаціях (у відношенні естетичного, архітектурно-планувального, сегрегаційного впливу точкової забудови).

На відміну від інструментарію містобудівного інженерно-технічного аналізу й аналізу найкращого й найбільш ефективного використання земельної ділянки (використовуваних у ході ринкового супроводу індивідуальних інвестиційних проєктів) такий інструментарій дозволяє досліджувати закономірності просторового розвитку міста з урахуванням асинхронності соціальних і матеріальних змін на міських територіях (сукупностях освоєних і незасвоєних земельних ділянок) і виробити рекомендації з девелопменту локальних міських територій.

Соціально орієнтовані дослідження просторового розвитку міста повинні включати наступні етапи аналізу й планування міського розвитку:

1) визначення границь ЛМТ на основі виявлення локальних співтовариств людей, об'єднаних інтересами повсякденної життєдіяльності й спільного проживання в умовах ринку й свободи здійснення інвестиційно-будівельної діяльності;

2) аналіз і моделювання окремих елементів ринку житла ЛМТ, спрямовані на виявлення специфічних потреб населення й бізнесу в наявності тих або інших об'єктів міських послуг і суспільно значимих об'єктів нерухомості;

3) визначення точних характеристик місця розташування бажаних об'єктів нерухомості (критерієм оптимального розміщення повинне виступати підвищення привабливості всієї території для проживання).

Більшість сучасних досліджень відзначають нерівномірність просторового регіонального розвитку, викликану специфікою розподілу

інвестиційних ресурсів. [5, с.68]

Лідерами інвестицій останніх років є великі міста й міські агломерації (Київ, Харків, Одеса й ін.), а також великі економічно розвинені регіони, серед яких виділяється Причорноморський регіон.

Однак концентрація інвестиційних ресурсів в адміністративних центрах не є достатньою умовою для рівномірного розвитку регіону. Дане протиріччя виникає також у внутріміському просторі, що веде до порушення рівної доступності населення до основних соціальних благ, порушення соціального середовища й дисбалансу факторів розвитку внутріміських територій.

Крім того, об'єкти капітального будівництва, що виникають у результаті інвестиційно-будівельної діяльності, становлять незначну частку стосовно існуючого фонду нерухомості.

Існуючий фонд нерухомості піддається змінам як під впливом інвестиційно-будівельної діяльності, так і факторів попиту та пропозиції на вторинному ринку нерухомості, між якими існує взаємозв'язок. В практиці муніципального управління просторовим розвитком переважають методи, пов'язані з дослідженням інвестиційного потенціалу, інвестиційної привабливості, інвестиційного клімату, але не враховуються зміни, що відбуваються на ринку існуючої нерухомості в границях локальних територій.

Дослідження будівельної галузі дають тільки загальну картину, не відображають особливостей просторової організації, потреб людей у границях локальних міських територій. Ступінь взаємозв'язку нового будівництва й існуючого фонду нерухомості не враховуються. Будівельна діяльність по-різному впливає на привабливість об'єктів нерухомості на вторинному ринку.

Можна виділити чотири типи локальних міських територій, що різняться за характером інвестиційної експансії й зміни комфортності

проживання (збільшення доступності й різноманіття послуг, об'єктів міського середовища й територій загального користування) (табл. 2).

Таблиця 2

Розподіл різних ЛМТ великого міста по категоріях просторового розвитку

Категорії ЛМТ	Індикатори ринку житла по сегментах	
	первинний	вторинний
ЛМТ, що розвиваються, із високою інтенсивністю нового будівництва Освоєння територій під нове будівництво поліпшує соціальну ситуацію, підвищує доступність об'єктів міського середовища, престижність проживання в районі	Ріст цін Висока обіговість	Ріст цін Низька обіговість
Забудовані ЛМТ із обмеженою інтенсивністю нового будівництва Активна інвестиційна експансія на обмежених територіях приводить до конкуренції об'єктів будівництва між собою, при цьому загальна привабливість району для проживання підвищується	Падіння цін Низька обіговість	Ріст цін Низька обіговість
Потенційно депресивні ЛМТ переважно старіючого житлового фонду Ресурси території для спільного проживання нового населення вичерпані, нове будівництво знижує привабливість району, як для місцевих жителів, так і для потенційних покупців у нових будинках	Падіння цін Висока обіговість	Падіння цін Висока обіговість
Забудовані ЛМТ, піддані активній реструктуризації характеру землекористування Інвестиційно-будівельна діяльність ведеться на шкоду постійним жителям ЛМТ, відвойовує життєвий простір у сформованого місцевого співтовариства, сприяє дефіциту локальних ресурсів	Ріст цін Висока обіговість	Падіння цін Низька обіговість

Важливо підкреслити, що ціна не є єдиним критерієм виділення локальних міських територій. Вона служить інтегральним показником, що відображає індивідуальні переваги економічних суб'єктів.

Методика аналізу просторового розвитку ґрунтується на застосуванні сукупності наступних економіко-статистичних інструментів:

1) статистичні методи аналізу, кваліметрії й ГІС у завданнях первинного класифікаційного розподілу міського ринку нерухомості;

2) методи збору й первинної обробки даних про ринок нерухомості – налагодження моніторингу;

3) просторово-топологічний аналіз границь локальних міських територій;

4) ГІС аналіз територіальної організації різних підсистем соціального, інженерного, комунально-побутового обслуговування й розміщення суспільно значимих об'єктів у локальних міських територіях;

5) кореляційно-регресійний аналіз залежності цін і інших ринкових показників житла від показників локального розташування різних об'єктів нерухомості в границях певної локальної міської території.

Виділення локальних міських територій здійснюється на основі наступних критеріїв: інтенсивності соціальних змін, обумовлених інтересом населення до житлової нерухомості (що супроводжується значними змінами попиту та пропозиції на ринку житла, коливаннями цін), активності інвестиційно-будівельної діяльності на території й привабливості первинного ринку житла для потенційних покупців ззовні.

Кожний тип локальної міської території відрізняється індивідуальними особливостями розвитку, обумовленими потребами й платоспроможністю локального соціуму.

На основі робочої карти-схеми визначаються місця розміщення й техніко-економічні параметри будівництва або реконструкції житла й об'єктів культурно-побутового призначення (дитячих садків, шкіл, магазинів).

Перехід до соціально орієнтованого типу управління просторовим розвитком повинен супроводжуватися зміною методів регулювання, пов'язаних з необхідністю задоволення інтересів місцевих громад у границях локальних внутріміських територій.

Основними існуючими видами девелопменту є: підготовка земельної ділянки; будівництво на замовлення; будівництво для власних потреб; спекулятивна купівля-продаж нерухомості й т.д.

Девелопмент міських територій – це особливий метод і технологія

управління просторовим розвитком локальних міських територій, в основі якого лежить принцип участі різних зацікавлених суб'єктів (стейкхолдерів) – влади, підприємців-забудовників, власників земельних ділянок, представників інтересів локальних територіальних співтовариств (користувачів об'єктів капітального будівництва, споживачів послуг об'єктів нерухомості, власників існуючих об'єктів нерухомості).

Інтерес інвестора полягає в отриманні прибутку. Інтерес соціуму локальної міської території – у підвищенні комфортності проживання, у відповідальному використанні локальних ресурсів. Перетворення з нерухомістю в границях локальної міської території повинні розглядатися не як інвестиційний проект розвитку одиної земельної ділянки, а як проект девелопменту, при якому досягається зручність для всіх жителів, а не тільки для будівельних компаній, які часто після завершення будівництва, втративши комерційний інтерес, залишають локальну міську територію, і нових власників нерухомості, які прагнуть оволодіти обмеженими ресурсами локальної міської території на шкоду іншим жителям.

Механізм регулювання девелопменту локальної міської території передбачає, що девелопер як приватний підприємець повинен представляти інвестиційний проект в органи влади місцевого самоврядування на узгодження з наступними документами благоустрою: стратегією просторового розвитку, оперативним планом просторового розвитку, картою-схемою планованих змін локальної міської території, а при необхідності коректувати техніко-економічні параметри планованих до будівництва об'єктів.

Оперативний план буде спиратися на стратегію розвитку локальної міської території, що повинна зайняти особливе місце в системі основних типів стратегій економічного розвитку місцевої громади (стратегій облаштованості території, розвитку людських ресурсів і підтримки підприємництва).

Метою стратегії повинне стати і поліпшення ландшафту й архітектурного вигляду населеного пункту, і створення комфортних умов для розвитку людського капіталу, і збільшення привабливості території для ведення приватного бізнесу, залучення інвестицій. При цьому повинна досягатися така зміна в просторовій організації, яка б забезпечила найбільш широкому колу місцевих жителів і зовнішніх користувачів локальної міської території рівні можливості скористатися суспільними благами і їх рівну якість.

Основними принципами розробки стратегії розвитку й оперативного плану розвитку локальної міської території, є максимальне «залучення населення в прийняття рішень», відповідальність за ухвалені рішення перед майбутніми поколіннями, досягнення життєздатності місцевих громад.

Технологія регулювання просторового розвитку за допомогою девелопменту локальної міської території передбачає визначення складу учасників девелопменту, з'ясування їх інтересів, розподіл ролей, закріплення за ними міри відповідальності за використання місцевих ресурсів, розробку організаційно-економічного механізму управління розвитком локальної міської території й організаційно-економічного механізму взаємодії учасників інвестиційного проекту.

Організаційний механізм управління розвитком ґрунтується на принципі партнерства учасників, що представляють різні інтереси (інвесторів, власників земельних ділянок, влади, жителів).

Економічний механізм передбачає співвіднесення в рамках оцінки інвестиційного проекту його комерційної ефективності (оцінка привабливості реалізації проекту для самого ініціатора проекту) і суспільної ефективності (оцінка привабливості реалізації проекту для всіх суб'єктів локальної міської території), виявлення способів підтримки суспільно значимих, але комерційно неефективних проектів, оцінку всіх можливих ризиків.

Регулювання поведінки приватних компаній можливо забезпечити шляхом створення при обов'язковій участі органів місцевої влади організаційно-економічного механізму взаємодії учасників кожного інвестиційного проекту. Основою регулювання є оперативний план розвитку й карта-схема планованих просторових змін локальної міської території.

Висновки. Просторовий розвиток ґрунтується на розумінні міста як єдності матеріального й соціального простору життєдіяльності міської спільноти, зміни в кожному з яких можуть бути ініційовані представниками різних груп інтересів (органів управління, інвесторів, забудовників, власників земельних ділянок, населення й ін.), що веде до необхідності розробки механізмів узгодження й регулювання їх взаємодії в границях локальних міських територій.

В результаті дослідження обґрунтовано, що управління просторовим розвитком не зводиться до механізмів регулювання діяльності великих інвесторів-збудовників. Воно також повинне враховувати інтереси локальних територіальних спільнот жителів, соціальний простір яких змінюється в результаті інвестиційно-будівельної діяльності, супроводжуваної суперечливими наслідками. З погляду розходжень у застосовуваних методах регулювання відносин влада-бізнес-населення виділено наступні типи управління: директивно-адміністративний тип – містобудівний підхід; бізнес-орієнтований тип – місторегулювання; соціально орієнтований тип – містоустрій. Обґрунтовано, що з позицій задоволення інтересів територіальних спільнот доцільний перехід до соціально орієнтованого типу управління.

Асинхронність змін у матеріальному й соціальному середовищі веде до диференціації міського простору (появи стагнуючих і швидкокорозвинених, благополучних і депресивних територій). Виділення цих просторових утворень (локальних міських територій) як об'єктів управління

необхідно у зв'язку з тим, що їх границі не збігаються ані з існуючим внутріміським адміністративно-територіальним поділом, ані з функціональними зонами генплану, ані з кадастровими границями земельних ділянок. Границі локальної міської території визначаються тісними соціально-економічними взаємозв'язками основних економічних суб'єктів, об'єднаних інтересами місця – спільного проживання, трудової діяльності, ведення бізнесу, організації дозвілля, що утворюють локальний соціум; виділення як основного об'єкту керуючого впливу з боку органів місцевого самоврядування саме локальних міських територій, а не існуючих територіальних одиниць (кварталів, мікрорайонів, муніципальних районів), дозволяє здійснювати регулювання інвестиційно-будівельної діяльності з урахуванням диференціації соціального міського простору.

Обґрунтовано, що управління просторовим розвитком міста повинне ґрунтуватися на моделі соціально орієнтованого девелопменту локальних міських територій, що передбачає соціально-економічні, правові й організаційні механізми управління їх розвитком на основі партнерства різних економічних суб'єктів (місцевої влади, підприємців і населення) в інтересах розвитку локальних територіальних спільнот.

Методи девелопменту локальних міських територій, як соціально орієнтованої моделі регулювання просторового розвитку, принципово відрізняються від девелопменту нерухомості, спрямованого на досягнення комерційної вигоди, пов'язаної з використанням вільних земельних ділянок, що супроводжується точковою забудовою й викликає ряд соціальних проблем (посилення диференціації соціального простору, зростаючу ринкову фільтрацію житла й ін.). Девелопмент локальних міських територій пов'язаний з перетворенням як вільних, так і забудованих ділянок, спрямований на поліпшення умов спільного проживання всіх членів локального співтовариства.

Література:

1. Загряцков М. Д. Земельная политика городского самоуправления в Германии. Строительное право, как фактор городского землеустройства. Т.1 / М. Д. Загряцков. – М.: Тип. «Культура», 1913. – 518 с.
2. Франкель З. Г. Основы общего городского благоустройства / З. Г. Франкель. – М.: Изд-во Главного управления коммунального хозяйства НКВД, 1926. – 202 с.
3. Кузнецов С. Г. Територіальне планування і розвиток міст / С. Г. Кузнецов, І. І. Ананян, Л. М. Богак. – Донецьк: Норд-Пресс, 2008. – 335 с.
4. Богуцький В. Стратегічне планування соціально-економічного розвитку адміністративно-територіальних одиниць / В. Богуцький // Управління сучасним містом. – 2002. – № 7-9 (7) – С. 63 – 67
5. Бочаров Ю. П. Производство и пространственная организация городов / Ю. П. Бочаров, Г. И. Фильваров. – М.: Стройиздат, 1987. – 255 с.

References:

1. Zagryatsky M. D. Land policy of municipal government in Germany: With an appendix 8 plans. Construction Law, as a factor of urban land. T. 1 / M. D. Zagryatsky. – M.: Type. "Culture", 1913. – 518 p.
2. Frankel Z. G. Fundamentals of general urban improvement / Z. G. Frankel. – M.: Publishing House of the Main Directorate of Public Utilities of the NKVD, 1926. – 202 p.
3. Kuznetsov S. G. Teritorialne planuvannya i rozvitok mist / S. G. Kuznetsov, I. I. Ananyan, L. M. Bogak. – Donetsk: Nord-Press, 2008. – 335 p.
4. Bogutsky B. Strategichne planuvannya sotsialno-ekonomichnogo rozvitku administrativno-teritorialnih odinits / V. Bogutsky // Upravlinnya Suchasnyj mistom. - 2002. – № 7-9 (7) – P. 63 - 67
5. Bocharov Y. P. Production and spatial organization of the cities / Y. P. Bocharov, G. I. Filvarov. – M.: Stroyizdat, 1987. – 255 p.