

УДК 330.356.3

ББК 65.22

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИМЕРЕ Г. МИНСК

А.А. ЛОЗОВСКИЙ¹, В.В. БАЛУНДА²

¹ старший преподаватель кафедры

«Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

² студент специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Республика Беларусь

Оценивается эффективность использования земель города с точки зрения соответствия существующего землепользования основным градостроительным принципам и научно-обоснованным нормативным требованиям. В работе выявлены препятствия эффективного использования городских земель и негативные последствия неэффективного и малоэффективного использования земли. Разработан системный подход оценки эффективности использования городских земель.

Ключевые слова: эффективность, использование земли, городские земли, управление.

EVALUATION OF EFFECTIVENESS OF USING CITY LAND BASED ON EXAMPLE OF THE CITY OF MINSK

A.A. LOZOVSKY¹, V.V. BALUNDA²

¹ senior lecturer of the Department

«Economics, construction organization and real estate management»

² student of specialty «Real Estate Appraisal and Management»

Belarus National Technical University

Minsk, Republic of Belarus

This study considers evaluation of the effectiveness of using city land in terms of compliance with the existing land use of the basic urban planning principles and scientifically-based regulatory requirements. The study found obstacles of effective use of city land and negative consequences of ineffective and inefficient use of land. Also developed the systemic evaluation of effectiveness of using city land approach.

Key words: effectiveness, the use of land, city land, management.

ВВЕДЕНИЕ

В общем виде эффективность рассматривается как результативность, определяемая отношением эффекта деятельности к затратам,

необходимым для его получения. Как и другие, наиболее общие понятия экономической науки категория эффективности непрерывно развивается, а ее содержание постепенно меняется и усложняется. Существует мнение, что проблема повышения объективности оценки эффективности «по-видимому...никогда не будет решена полностью» [1], а использование «системы оценки эффективности почти всегда сопровождается признанием ограниченности возможностей ее использования» [2].

Эффективность использования городских земель показывает соответствие использования земель интересам города, рациональность размещения на городских землях разнообразных объектов. Эффективное использование имеющихся городских территорий является важным этапом в реализации долгосрочных планов.

С точки зрения развития территорий оценивать эффективность использования земельных участков необходимо в нескольких аспектах:

- как источник доходов местного бюджета (города);
- создание пространственных условий для развития городской территории;
- сохранение ценных земель и природно-исторических ландшафтов;

Все они сильно влияют на условия и качество жизни местного населения, загрязнение и устойчивость городской среды, размер поступлений в бюджет.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Для анализа выбран г. Минск, как крупнейший транспортный узел, политический, экономический, культурный и научный центр страны, численностью населения 1 992 685 человек.

Минск является самостоятельной административно-территориальной единицей с особым (столичным) статусом, занимает первое место по численности населения и по площади среди городов страны. Административно Минск разделен на 9 районов: Центральный, Советский, Первомайский, Партизанский, Заводской, Ленинский, Октябрьский, Московский, Фрунзенский.

На основе кадастровой карты ГУП «НКА», реестра земельных ресурсов РБ и поисковой системы «Яндекс. Карты» была определена площадь неиспользуемых земель города Минск.

В результате по г. Минск (табл. 1) доля неиспользуемых площадей составила почти 2,8 % от общей территории в 350,0 км², что равно 10 км², малоэффективных – 10 %.

К малоэффективно используемым землям были отнесены общественные пространства, земельные участки, занятые частным сектором, промышленными предприятиями и санитарными зонами вокруг них и другие.

Таблица 1

**Изменение состава и структуры земельного фонда
г. Минск по видам земель**

Виды земель	Площадь					
	на 01.01.2019		на 01.01.2018		изменение	
	тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%
Сельскохозяйственные земли, в том числе пахотные	2,7 1,8	7,7 5,1	2,7 1,8	7,7 5,2	- -	- -0,1
Луговые земли	0,7	2	0,7	2	-	-
Лесные земли	5,7	16,3	5,7	16,4	-	-0,1
Земли под древесно-кустарниковой растительностью	1,6	4,6	1,6	4,6	-	-
Земли под постоянными культурами	0,5	1,4	0,5	1,4	-	-
Земли под болотами	0,0	0	0,0	0	-	-
Земли под водными объектами	0,8	2,3	0,8	2,3	-	-
Земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями	1,8	5,1	1,8	5,2	-	-0,1
Земли общего пользования	11,9	34,0	11,5	33,0	+0,4	+1,0
Земли под застройкой	9,2	26,3	9,3	26,7	-0,1	-0,4
Нарушенные земли	0,1	0,3	0,1	0,3	-	-
Неиспользуемые земли	1,0	2,8	1,1	3,2	-0,1	-0,4
Иные земли	0,2	0,6	0,2	0,6	-	-
Итого земель	35,0	-	34,8	-	+0,2	-

Источник: Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь

Можно выделить следующие последствия неэффективного и малоэффективного использования городских земель:

- недополученные поступления платежей за пользование земельными участками в бюджет
- обострение экологических проблем
- снижение уровня развития районов города

Оценка эффективности использования городских земель отличается сложностью и многогранностью в связи с множеством функций, выполняемых землей.

В ходе работы были проанализированы различные методы оценки эффективности использования городских земель. Все существующие способы оценки эффективности применяются в связи с необходимостью определить эффект от различных функций на землю (экономическая, социальная, градостроительная, экологическая эффективность и инвестиционная привлекательность) для узкоотраслевого их использования.

Для обеспечения эффективного использования городских земельных участков, необходим комплексный подход, который обеспечивает сбалансированность этих показателей.

Получены значения экономической, социальной, градостроительной, экологической эффективности и инвестиционной привлекательности. Результирующее значение эффективности использования городских земель Э:

$$\mathcal{E} = k_1 \cdot \mathcal{E}_{\text{эк}} + k_2 \cdot \mathcal{E}_{\text{соц}} + k_3 \cdot \mathcal{E}_{\text{гр}} + k_4 \cdot \mathcal{E}_{\text{экол}} + k_5 \cdot \mathcal{E}_{\text{инв}}, \quad (1)$$

где $\mathcal{E}_{\text{эк}}$ – значение экономической эффективности;

$\mathcal{E}_{\text{соц}}$ – значение социальной эффективности;

$\mathcal{E}_{\text{гр}}$ – значение градостроительной эффективности;

$\mathcal{E}_{\text{экол}}$ – значение экологической эффективности;

$\mathcal{E}_{\text{инв}}$ – значение инвестиционной привлекательности;

k_1, k_2, k_3, k_4, k_5 – весовые коэффициенты, получены экспертной оценкой.

Эффективность использования городских земель в г. Минск составила 0,661, уровень выше среднего.

ВЫВОДЫ

Анализ существующих в сфере землепользования значений понятия «эффективность» подтверждает, что единое определение, как и общепринятый подход к интерпретации категории «эффективность» отсутствует. Многие вопросы, касающиеся определения эффективности использования городских земель, еще не получили исчерпывающей проработки и по ним не сложилось однозначного представления.

Единые критерии оценки эффективности использования городских земель в настоящее время также не определены. В существующих методиках выделяются различные показатели видов эффективности для узкоотраслевого их использования. В свою очередь, комплексность оценки требует сбалансированности показателей эффективности всех видов в рамках разрабатываемых моделей эффективности использования земель. Методика подобных оценок сегодня недостаточно разработана. Однако понятна необходимость дальнейшей разработки методик комплексной оценки эффективности, так как она имеет важное значение для участников земельных отношений.

ЛИТЕРАТУРА

1. Хайниш С.В. Менеджмент и бизнес в слабоструктурированном мире / С.В. Хайниш; Эдиториал УРСС. – Москва, 2014. - 704 с.
2. Брюйн, де Х. Управление по результатам в государственном секторе / Х. де Брюйн; пер. с англ. О. А. Сеницыной; Институт комплексных стратегических исследований. – Москва, 2005. -188 с

3. Сотников И.Н. Проблемы оценки эффективности использования земель / И.Н. Сотников // Вестник университета. 2015. №8. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/problemy-otsenki-effektivnosti-ispolzovaniya-gorodskih-zemel>
4. Власенко Т.В. Оценка эффективности рациональной организации и использования городских территорий / Т.В. Власенко // Инженерный вестник Дона. 2012. №4. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-effektivnosti-ratsionalnoy-organizatsii-i-ispolzovaniya-gorodskih-territoriy>
5. Антонова А.В. Эффективность использования городских земель как индикатор управления/ А.В. Антонова, А.Н. Кондратова // Региональные проблемы преобразования экономики. 2018. №7 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rppe.ru/new/index.php/rppe/article/view/808/> Дата доступа: 18.04.2019.
6. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь; [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://gki.gov.by/ru/activity_branches-land-reestr. – Дата доступа 13.04.2019.

REFERENCES

1. Heinich S.V. Management and business in a semi-structured world / S.V. Heinich; Editorial URSS. – Moscow, 2014. - 704 p.
2. Bruin, de X. Performance Management in the Public Sector / X. de Bruin; translation from English O.A. Sinitsyna; Institute for Comprehensive Strategic Studies. – Moscow, 2005. -188 p.
3. Sotnikov I.N. Problems of land use efficiency assessment / I.N. Sotnikov // University Bulletin. 2015. №8. [Electronic resource] / Access Mode: <https://cyberleninka.ru/article/v/problemy-otsenki-effektivnosti-ispolzovaniya-gorodskih-zemel/> Access date: 10.04.2019.
4. Vlasenko T.V. Evaluation of the effectiveness of rational organization and use of urban areas / T.V. Vlasenko // Engineering Bulletin of the Don. 2012. №4. [Electronic resource] / Access Mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-effektivnosti-ratsionalnoy-organizatsii-i-ispolzovaniya-gorodskih-territoriy/> Access date: 10.04.2019.
5. Antonova A.V. The effectiveness of the use of urban land as an indicator-management / A.V. Antonova, A.N. Kondratova // Regional problems of pre-education economy. 2018. №7 [Electronic resource] / Access Mode: <http://www.rppe.ru/new/index.php/rppe/article/view/808/> Access date: 18.04.2019.
6. State Committee on Property of the Republic of Belarus, the Register of land resources of the Republic of Belarus; [Electronic resource] / Access Mode: http://gki.gov.by/ru/activity_branches-land-reestr. – Access date 13.04.2019.