

ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА КАДАСТР

УДК 332.3

Мельничук О. Ю., к.т.н., доцент, Дзюбинська О. В., аспірант
(Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

СОЦІАЛЬНА ІНФРАСТРУКТУРА ТА ЇЇ ВПЛИВ НА ФОРМУВАННЯ ВАРТОСТІ РЕКРЕАЦІЙНИХ ТЕРИТОРІЙ

В статті розглядаються проблеми визначення вартості рекреаційних територій, зокрема досліджується вплив на її формування соціальної інфраструктури. Запропоновано коригувати базову вартість рекреаційних територій на інтегральний коефіцієнт рівня розвитку соціальної інфраструктури.

Ключові слова: рекреаційні території, базова вартість, оцінка.

В статье рассматриваются проблемы определения стоимости рекреационных территорий, в частности исследуется влияние на её формирование социальной инфраструктуры. Предложено корректировать базовую стоимость рекреационных территорий на интегральный коэффициент уровня развития социальной инфраструктуры.

Ключевые слова: рекреационная территория, базовая стоимость, оценка.

The article considers the problem of determining the value of recreational areas, including the influence on its formation of the social infrastructure. It is proposed to adjust the base value of recreational areas on the integral ratio of the level of social infrastructure.

Keywords: recreational areas, base value, estimate.

Постановка проблеми. Матеріально-технічне озброєння рекреації і туризму новітніми основними фондами, все більш виразне втручання економічних важелів у цю сферу господарювання, конструктивні зміни в природному та історико-культурному довіллі, які планомірно здійснює людина, викликають необхідність вивчення впливу соціальних факторів (транспортної та інформаційної інфраструктури, наявність закладів торгівлі та громадського харчування тощо) на формування вартості рекреаційних територій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням розвитку рекреації, формування кадастрів природних ресурсів, проблемам територіальної організації рекреаційної діяльності, особливостям розвитку територіально-рекреаційних систем, оцінці рекреаційної ємності присвячені роботи Н.В. Багрова, Ю.А. Веденіна, С.А. Генсірука, Л.С. Гриніва, М.І. Долішнього, О.Л. Дорожинського, В.С. Кравціва, Н.С. Мироненко, М.С. Нудельмана,

Л.М. Перовича, В.П. Руденка, П.Г. Черняги, Л.М. Черчик та ін. Однак питання визначення кадастрової оцінки рекреаційних територій потребують подальших наукових досліджень і розвитку.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження проблем оцінки вартості рекреаційних територій та обґрунтування необхідності застосування корегуючого інтегрального коефіцієнта розвитку соціальної інфраструктури.

Виклад основного матеріалу. Реформування земельних відносин в Україні розпочалося з прийняття Верховною Радою України в грудні 1990 р. Постанови "Про земельну реформу". До цього часу земля знаходилася в державній власності та не була товаром, відповідно всі спроби встановлення ціни на землю були позбавлені теоретичної бази. Вперше землі рекреаційного призначення виділено в окрему категорію у Земельному кодексі Української РСР від 18 грудня 1990 року № 561-ХІІ. На сьогодні землі рекреаційного призначення оцінюються відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 року № 525 "Про методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)".

В сучасному законодавстві України немає чіткого розмежування понять рекреаційна зона (територія) та землі рекреаційного призначення [1]. Однак очевидним є те, що рекреаційні території ширше, оскільки зони рекреації можуть розміщуватися як на землях спеціально для цього призначених, так і на землях інших категорій (парки на землях населених пунктів, лісосмуги та лісопарки на землях лісового фонду, кемпінги на землях природно-заповідного фонду тощо) [2, 3]. Іншими словами рекреаційні території (акваторії) – ділянки суші (водного простору), які можуть бути використані для здійснення рекреаційної діяльності та відпочинку рекреантів, або на яких можуть бути розміщені рекреаційні ресурси.

Питання оцінки вартості рекреаційних територій з врахуванням наявності соціальної інфраструктури є новим та актуальним, оскільки ще донедавна придатність територій для рекреаційного використання оцінювали в основному з точки зору природної (кліматичні, ландшафтні, орографічні, бальнеологічні, водні та інші ресурси) та історико-культурної (пам'ятки історії, архітектури, археології) привабливості.

До природних рекреаційних ресурсів належать природні та природно-антропогенні геосистеми, природні об'єкти, явища і процеси, які володіють внутрішніми і зовнішніми властивостями й характерними рисами для організації сезонної або цілорічної рекреаційної діяльності. У межах природних рекреаційних ресурсів можна виокремити кліматичні, ландшафтні, орографічні, бальнеологічні, біотичні, грязьові, водні та інші ресурси. У свою чергу кожен із цих видів складається з окремих підвидів, наприклад, бальнеологічні ресурси поділяються на мінеральні води різного хімічного складу, а отже, і різної лікувальної дії [4].

Історико-культурні рекреаційні ресурси включають рекреаційно-

привабливі пам'ятки історії, архітектури, археології, місця, які пов'язані з життям і діяльністю видатних історичних осіб, території, де збереглися яскраво виражені етнографічні особливості, культові споруди, музеї, картинні галереї тощо [4]. Вивченням сутності поняття соціальної інфраструктури вчені почали інтенсивно займатися в 70-х роках ХХ століття. З початку її ототожнювали зі сферою послуг. На сьогоднішній день поняття соціальної інфраструктури розглядається набагато ширше: вона прирівнюється до найважливіших чинників суспільного виробництва, а відставання у рівні її розвитку має негативні наслідки, суттєво знижуючи активність населення, незадовільно проявляючись на відновленні робочої сили, вартості об'єктів нерухомості та землі тощо.

Аналізуючи літературні джерела, можна стверджувати, що до сьогодні не існує єдиного трактування поняття соціальна інфраструктура. Одними науковцями вона розглядається як комплекс об'єктів, що створюють умови функціонування суспільного виробництва та життєдіяльності населення, інші визначають соціальну інфраструктуру як сукупність галузей та видів діяльності, спрямованих на виробництво та реалізацію послуг. Треті розглядають її як обслуговуючі чи допоміжні об'єкти економіки. В табл. 1 подано найбільш поширені визначення соціальної інфраструктури [5-9].

Таблиця 1

Підходи до визначення поняття соціальна інфраструктура

Науковці	Визначення поняття
Данилишин Б.М., Куценко В.І.	Комплекс об'єктів, що створюють загальні умови функціонування виробництва та життєдіяльності населення.
Ягодка А.Г.	Особливий комплекс галузей народного господарства – таких, як освіта, охорона здоров'я, культура, мистецтво, житлове і комунальне господарство, торгівля, діяльність яких спрямована безпосередньо на людину і суспільство в цілому.
Прокопа І.В.	Сукупність об'єктів різних галузей, функціонування яких підпорядковано задоволенню особистих потреб населення.
Ніколенко Ю.В.	Нематеріальне виробництво, де створюються нематеріальні форми багатства, які відіграють вирішальну роль у всебічному розвитку трудящих, примноженні їхніх розумових і фізичних здібностей, професійних знань, підвищенні освітнього й культурного рівня.
Красовський В.П.	Обслуговуючі, допоміжні об'єкти економіки, від діяльності яких залежить ефективність роботи різних галузей економіки.

Ми пропонуємо трактувати соціальну інфраструктуру як сукупність об'єктів, що задовольняють потребу у соціальних послугах та забезпечують загальні умови для ефективної діяльності людини в усіх сферах суспільного життя. Соціальна інфраструктура має складну внутрішню будову і відіграє важливу роль у формуванні вартості земель різних категорій, зокрема і рекреаційних територій.

Оцінка земельних ділянок різного функціонального використання має відображати реальну цінність землі, що робить процеси передачі в оренду, заставу чи купівлю прозорими та економічно обґрунтованими.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 “Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок” для визначення вартості використовують наступні підходи: капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма); зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення. Згадані підходи є різні за своєю суттю, але при їх застосуванні враховуються наступні фактори, що задіюються при проведенні оцінки території:

- транспортне забезпечення та стан дорожньої мережі території;
- інженерна інфраструктура;
- природно-ландшафтні умови;
- рівень розвитку сфери культурно-побутового обслуговування;
- близькість до джерел забезпечення об'єктів обслуговування;
- санітарно-екологічний стан;
- характер використання території.

На сьогоднішній день в Україні вартість земельної ділянки рекреаційного призначення (згідно п. 3.3 Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) від 27 січня 2006 р. № 19/16/22/11/17/12) розраховується за формулою

$$Ц_n = E \times T_k \times K_{mc} \times P_o, \quad (1)$$

де C_n – нормативна грошова оцінка земельної ділянки (у грн);

E – нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель рекреаційного призначення в розрахунку на 1 м² (у грн);

T_k – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

K_{mc} – коефіцієнт, який характеризує місце розташування та цінність земельної ділянки відповідного функціонального призначення (віддаленість від адміністративного центру та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення; входження до приміської зони великих міст; цінність об'єктів рекреаційного призначення; статус об'єктів);

P_o – площа земельної ділянки, м².

Із зазначеної вище формули видно, що при розрахунках абсолютно не враховані складові соціальної інфраструктури, що формують додаткову вартість об'єкта оцінки. Ми пропонуємо при встановленні вартості земель рекреаційного призначення (рекреаційних територій) ціну, визначену за форму-

лою (1) корегувати на інтегральний показник, що характеризує рівень розвитку соціальної інфраструктури на певній території. Тобто для оцінки ресурсів рекреації необхідно розробити оцінювальні показники, які відображали б можливості задовольняти потреби населення в санаторно-курортному лікуванні, відпочинку і туризмі тощо. Інтегральний показник розвитку соціальної інфраструктури повинен враховувати усі важливі для конкретної території складові. На нашу думку найбільш доцільно при оцінці вартості рекреаційних територій застосовувати інтегральний показник рівня соціальної інфраструктури, запропонований Л. Меркушевою [10,11]:

$$S_i = \sum_{j=1}^n \frac{A_{ij}}{\max A_{ij}}, \quad (2)$$

де A_{ij} – значення i -го показника на j -тій території; n – кількість показників (кількість елементів соціальної інфраструктури, за якими оцінюється конкретна територія). Кількість показників, які враховуватимуться при оцінці вартості буде різною для конкретних рекреаційних територій. Це залежатиме від наявності того чи іншого елемента соціальної інфраструктури на території, що оцінюється. В табл. 2 подано елементи соціальної інфраструктури та їх групування.

Таблиця 2

Блоки соціально-економічної оцінки рекреаційних територій

Комунікаційна інфраструктура			
Питна вода	Світло	Газ	Телекомунікації
Транспортна інфраструктура			
Якість покриття	Інтервал руху транспорту	Різноманітність видів транспорту	Транспортна доступність
Рекреаційна інфраструктура			
Будинки відпочинку	Поліклініки	Водолікарні	Грязелікарні
Культурно-розважальна інфраструктура			
Кінотеатри	Клуби	Танцювальні зали	Бібліотеки
Спортивно-оздоровча інфраструктура			
Спортивні зали	Басейни	Майданчики для спортивних ігор	Майданчики для дитячих ігор
Торгівельно-побутова інфраструктура			
Продовольчі магазини	Промтоварні магазини	Заклади громадського харчування	Заклади Побутового обслуговування

При врахуванні впливу елементів соціальної інфраструктури необхідно першочергово визначити призначення рекреаційної території, залежно від

якого встановлюються складові соціальної інфраструктури, що набувають пріоритетного значення при оцінюванні.

Так, наприклад, для рекреаційних територій короткотривалого відпочинку (визначаються на землях населених пунктів, приміських, міських лісів, лісо-парків, ботанічних, дендрологічних, зоологічних садів, які є легкодоступними для населення) пріоритетними мають бути елементи комунікаційної, транспортної та спортивно-оздоровчої інфраструктури; тоді як для рекреаційних територій довготривалого відпочинку населення (організуються за межами населених пунктів на значній відстані) – елементи рекреаційної, культурно-розважальної та торгівельно-побутової. Необхідність раціонального використання та відтворення обмежених рекреаційних ресурсів ставить задачу визначення їх вартості, метою якої є встановлення втрат при знищенні рекреаційного ресурсу або використання рекреаційної території для інших господарських цілей.

Висновки. 1. Встановлено, що на законодавчому рівні до сьогодні не здійснено чіткого розмежування понять землі рекреаційного призначення та рекреаційна територія. 2. При оцінці рекреаційних територій не враховуються всі чинники, що формують її вартість. 3. Запропоновано коригувати базу вартість рекреаційної території на інтегральний показник рівня розвитку соціальної інфраструктури.

1. Земельний кодекс України / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради. – 2002. – № 3-4. – ст. 27. 2. Закон України “Про охорону навколишнього природного середовища” / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 41. – ст. 546. 3. Положення про рекреаційну діяльність у межах територій та об’єктів природно-заповідного фонду України / Міністерство охорони навколишнього природного середовища України // Офіційний вісник України. – 2009. – № 57. – ст. 107. 4. Масляк П. О. Рекреаційна географія: навч. посібник / П. О. Масляк. – К.: Знання, 2008. – 343 с. 5. Данилишин Б. М. Культурно-освітня сфера як соціальна база підтримки ринкової трансформації в Україні / Б. М. Данилишин, В. І. Куценко. – К.: РВПС України НАН України, 1999. – 122 с. 6. Ягодка А. Г. Соціальна інфраструктура і політика: навч. посібник / А. Г. Ягодка. – К.: КНЕУ, 2000. – 212 с. 7. Прокопа І. В. Соціальна інфраструктура села: формування нового механізму розвитку. / І. В. Прокопа. – К.: Ін-т економіки НАН України, 1996. – 171 с. 8. Ніколенко Ю. В. Основи економічної теорії: підручник / Ю. В. Ніколенко. – К.: ЦНЛ, 2003. – 540 с. 9. Красовский В. П. Инфраструктура и интенсификация экономики. / В. П. Красовский. – М.: Наука, 1980. – 192 с. 10. Меркушева Л. А. География сферы обслуживания населения (теория и методология) / Л. А. Меркушева. – Красноярск: Изд-во Кранояр. ун-та, 1989. – 184 с. 11. Меркушева Л. А. Метод интегральной оценки регионального уровня развития социальной инфраструктуры / Л. А. Меркушева // Территориальные системы производства, расселения и инфраструктуры Урала. – Пермь, 1976. – № 2. – С. 68-72.

Рецензент: д.т.н., професор Черняга П. Г. (НУВГП)