

EDN: IRGXHQ

УДК 65.012.23:332.21

Н. В. ШОЛУХ, А. В. ВОВКФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,
г. Макеевка, ДНР, Российская Федерация

ОСОБЕННОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МАЛОГО БИЗНЕСА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА: ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ И ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ

Аннотация. В статье рассматриваются особенности и проблемы размещения объектов малого бизнеса на территории города. Авторами проанализированы факторы, влияющие на выбор места для открытия бизнеса, такие как наличие транспортной инфраструктуры, уровень конкуренции, наличие целевой аудитории и др. Вместе с тем в статье рассматривается экономическая эффективность и социальная значимость размещения объектов малого бизнеса на земельных участках. Кроме того, обсуждаются преимущества и недостатки размещения бизнеса в различных зонах города, таких как центральная часть, спальные районы и т.д. В заключении авторы делают вывод, что при размещении объектов малого бизнеса на территории города необходимо тщательно соблюдать правила и требования, прописанные в действующем законодательстве, а также учитывать особенности выбранных мест локализации таких объектов для того, чтобы избежать последующих нарушений и штрафов.

Ключевые слова: объекты малого бизнеса, недвижимое имущество, градостроительные условия размещения и функционирования, влияющие условия и факторы, удобство и доступность обслуживания, требования действующего законодательства.

ФОРМУЛИРОВКА ПРОБЛЕМЫ

В данной статье рассматриваются проблемы, которые чаще всего возникают при размещении объектов малого бизнеса на территории города и требуют учета функционально-пространственных и землеустроительных аспектов. В связи с этим актуальность работы заключается в разработке комплексной схемы размещения объектов малого бизнеса, которая будет учитывать все вышеуказанные требования и позволит обеспечить успешное функционирование бизнеса. Эта работа связана с важными научными и практическими заданиями, такими как развитие малого бизнеса, повышение уровня жизни населения, создание новых рабочих мест и развитие экономики региона.

АНАЛИЗ ПОСЛЕДНИХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ

Исследования на тему: «Особенности размещения объектов малого бизнеса на территории города: функционально – пространственные и землеустроительные аспекты» в той или иной степени отражены в публикациях таких авторов как: Е. Ю. Афендикова, А. А. Попова, М. В. Тимко, Л. Д. Утюшева, Т. В. Бутова, М. К. Кривцова, А. И. Широкова, Ю. Г. Кузменко, И. Ю. Окольнишникова, И. П. Савельева, А. А. Назаров, Ф. В. Ахмедов, Ю. В. Макогон, В. И. Ляшенко, Х. Ф. Бережная, А. Н. Асаула [1–9 и др.]. Их выводы и рекомендации в области размещения объектов малого бизнеса на территории города оказали непосредственное влияние и стали базой для создания данной статьи.

ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

Цель исследования данной статьи заключается в изучении особенностей размещения объектов малого бизнеса на территории города с учетом функционально-пространственных и землеустроительных аспектов. В рамках исследования анализируются факторы, влияющие на выбор места размещения предприятий малого бизнеса, такие как доступность транспортной инфраструктуры,



наличие пешеходных зон, наличие парков и зеленых зон, а также регулирование землепользования и землеустройства. Результаты исследования могут быть использованы для разработки рекомендаций по улучшению условий для размещения малого бизнеса в городе.

ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ

В современных условиях малый бизнес является одним из основных двигателей экономического развития городов. Размещение объектов малого бизнеса на территории города имеет свои особенности, которые связаны с функционально-пространственными и землеустроительными аспектами.

Функционально-пространственные аспекты размещения объектов малого бизнеса на территории города связаны с выбором места для открытия предприятия или магазина. При этом необходимо учитывать такие факторы, как наличие потенциальных клиентов, уровень конкуренции, транспортная доступность и т.д. Кроме того, необходимо учитывать функциональное назначение зданий и соответствующее использование земельных участков.

Землеустроительные аспекты размещения объектов малого бизнеса на территории города связаны с выбором участка земли для строительства. При этом необходимо учитывать такие факторы, как категория земель, наличие инженерной инфраструктуры, возможность подключения к коммуникациям и т.д. Кроме того, необходимо учитывать требования к охране окружающей среды и соблюдение нормативов по благоустройству территории.

Одним из основных принципов размещения объектов малого бизнеса на территории города является принцип компактности. Это означает, что объекты малого бизнеса должны располагаться вблизи друг от друга, что способствует формированию центров бизнес-активности и повышению их эффективности. Кроме того, компактное размещение объектов малого бизнеса позволяет сократить транспортные расходы и уменьшить нагрузку на городскую инфраструктуру.

Важным аспектом размещения объектов малого бизнеса на территории города является также их интеграция в городскую среду. Это означает, что объекты малого бизнеса должны быть архитектурно и стилистически соответствующими окружающей среде и не нарушать ее эстетический облик.

Кроме того, объекты малого бизнеса должны учитывать требования по охране окружающей среды и соблюдать нормативы по благоустройству территории. Тем не менее достаточно сложно определить, какие именно факторы влияют на успешность размещения малого бизнеса в городе, поэтому существуют некоторые особенности, которые стоит тоже учитывать при расположении бизнеса на территории города [1].

Первое – это их специализация и вид деятельности. Например, рестораны и кафе лучше размещать в центральных районах города, где больше потенциальных клиентов. А магазины продуктового ассортимента – в жилых районах, где живут люди их целевой аудитории [2].

Второй важный фактор – это наличие конкурентов. Не стоит открывать магазин одежды или обуви в том же здании, где уже есть такой же магазин. Это может негативно сказаться на продажах и привести к финансовым потерям. Лучше искать места, где конкуренция не такая высокая или вовсе отсутствует [3].

Третий фактор – это доступность для клиентов и обслуживания. Объекты малого бизнеса должны быть легкодоступны для потенциальных клиентов, а также обеспечивать удобство и комфорт при посещении. Например, ресторан должен быть расположен в зоне удобной транспортной доступности, а магазин – иметь большую парковку для автомобилей [4].

Четвертый фактор – это стоимость аренды или покупки помещения. Объекты малого бизнеса должны выбирать места, которые соответствуют их бюджету. Не стоит переплачивать за аренду или покупку помещения, если оно не приносит достаточного дохода.

И, наконец, пятый фактор – это соответствие требованиям законодательства и возможность получения необходимых разрешений. При выборе места для размещения объектов малого бизнеса нужно учитывать соответствие зонированию города, а также требованиям пожарной безопасности и санитарных норм.

Вместе с тем существует и немалое количество проблем при размещении объектов малого бизнеса. Рассмотрим их на примере Ворошиловского, Киевского и Калининского районов города Донецка [5].

Наиболее острыми из них являются:

По данным Министерства экономики и развития Донецкой Народной Республики в 2023 году количество малых и средних предприятий составляет 41 % от общего количества предприятий. Наиболее

весомая доля в общем объеме реализованной продукции товаров и услуг малых и средних предприятий приходилась на оптовую и розничную торговлю – 54,4 %. Доля промышленной продукции – 34,6 % от общего объема реализации. Услуги, связанные с недвижимым имуществом – 2,2 % [8].

Что дает нам понимание насколько высокий уровень конкуренции в ДНР. Это связано с тем, что количество потребителей ограничено, а количество предприятий растет, что приводит к размещению объектов малого бизнеса «на голове» друг у друга и огромному количеству «ларьков» с похожей продукцией, которые находятся на расстоянии 2...5 метрах. Конкуренция за требовательных клиентов влечет за собой снижение цен на товары и услуги, как следствие, снижая прибыльность бизнеса.

Большая стоимость аренды помещений [6]. В центре города аренда помещений стоит значительно дороже, чем в спальных районах. Это может стать серьезным ограничением для малого бизнеса, который не может себе позволить арендовать дорогое помещение.

Наличие районов и зон на территории города, которые могут отличаться повышенным риском [7]. Так, например, в условиях сложной военно-политической ситуации в городе Донецке есть районы, которые периодически подвергаются обстрелам. Такими районами являются Калининский, Киевский, Кировский и Петровский. Размещение бизнеса в таких зонах может привести к угрозе безопасности сотрудников и клиентов, а также к потере имущества.

Еще одной серьезной проблемой при размещении объектов малого бизнеса в городе является систематическое нарушение законодательства. Например, предприниматель может нарушить правила пожарной безопасности, несоблюдение которых может привести к возгоранию и угрозе жизни и здоровью людей. Также предприниматель может нарушить правила зонирования города, размещая свой бизнес в непредназначенных для этого зонах, хорошим примером которого является район «Золотого кольца», где огромное количество стихийных рынков осложняют перемещения граждан. Нарушения могут быть связаны с правилами благоустройства территории, несоблюдением правил хранения и утилизации отходов и т. д.

ВЫВОДЫ

Вывод из данного исследования показывает, что размещение объектов малого бизнеса на территории города является сложным и многогранным процессом, который требует учета многих влияющих факторов. Необходимо учитывать не только специализацию бизнеса, конкуренцию, доступность для клиентов, стоимость аренды или покупки помещения, но также соответствие действующему законодательству в данной сфере, особенностям выбранных мест локализации таких объектов на территории города, которые могут существенно отличаться между собой по стоимости аренды площадей и некоторым другим не менее значимым условиям. К числу таких условий, как было сказано выше, могут быть отнесены определенные районы и зоны на территории города, отличающиеся повышенным риском ведения бизнеса. Кроме того, недооценка важности учета перечисленных условий и факторов при размещении бизнеса может привести к серьезным нарушениям и штрафам. Поэтому очень важно тщательно подходить к выбору места для размещения бизнеса и соблюдать все правила и требования, прописанные в действующем законодательстве и тщательно учитывать особенности конкретной градостроительной ситуации.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Закономерности и тенденции развития современного предпринимательства / А. Н. Асаул, Е. А. Владимирский, Д. А. Гордеев [и др.] ; под редакцией д. э. н., проф. А. Н. Асаула. – Санкт-Петербург : АНО ИПЭВ, 2008. – 280 с. – Текст : непосредственный.
2. Ворожбит, О. Ю. Структура предпринимательской среды: определяющие факторы / О. Ю. Ворожбит. – Текст : электронный // Вестник ТОГУ. – 2010. – № 4. – С. 121–128. – URL: <https://vestnik.pnu.edu.ru/media/vestnik/articles/478.pdf> (дата обращения: 05.03.2023).
3. Экономика города: малый бизнес как двигатель развития. – Текст : электронный // Город и бизнес : [сайт]. – URL: <https://www.cityandbusiness.ru/articles/ekonomika-goroda-malyj-biznes-kak-dvigatel-razvitiya/> (дата обращения: 08.03.2023).
4. Как выбрать место для бизнеса в городе. – Текст : электронный // Бизнес-лайфхакер : [сайт]. – URL: <https://business-hacker.ru/kak-vybrat-mesto-dlya-biznesa-v-gorode/> (дата обращения: 10.03.2023).
5. Малый бизнес в Москве: особенности размещения и проблемы. – Текст : электронный // Бизнес-пространство : [сайт]. – URL: <https://business-space.ru/analitika/malyj-biznes-v-moskve-osobennosti-razmesheniya-i-problemy/> (дата обращения: 03.03.2023).
6. Московский городской портал. – Текст : электронный // mos : официальный сайт. – URL: <https://www.mos.ru/> (дата обращения: 12.03.2023).

7. Особенности аренды помещений для малого бизнеса в городе. – Текст : электронный // Недвижимость.ру : [сайт]. – URL: <https://www.nedvizhimost.ru/articles/osobennosti-arenda-pomeshcheniy-dlya-malogo-biznesa-v-gorode/> (дата обращения: 20.03.2023).
8. Проблемы малого бизнеса в условиях высокой конкуренции. – Текст : электронный // РБК-Недвижимость : [сайт]. – URL: <https://realty.rbc.ru/articles/19/04/2019/5cb16fde9a7947c1b8d7f69> (дата обращения: 20.03.2023).
9. Рискованные зоны в городе: как обезопасить бизнес. – Текст : электронный // Бизнес Online : [сайт]. – URL: <https://www.business-gazeta.ru/article/355575> (дата обращения: 01.04.2023).

Получена 23.04.2023

Принята 23.05.2023

М. В. ШОЛУХ, А. В. ВОВК
ОСОБЛИВОСТІ РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ МАЛОГО БІЗНЕСУ НА
ТЕРИТОРІЇ МІСТА: ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПРОСТОРОВІ ТА
ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ АСПЕКТИ
ФДБОУ ВО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,
м. Макіївка, ДНР, Російська Федерація

Анотація. У статті розглядаються особливості та проблеми розміщення об'єктів малого бізнесу на території міста. Авторами проаналізовано фактори, що впливають на вибір місця для відкриття бізнесу, такі як наявність транспортної інфраструктури, рівень конкуренції, наявність цільової аудиторії та ін. Разом з тим у статті розглядається економічна ефективність та соціальна значимість розміщення об'єктів малого бізнесу на земельних ділянках. Крім того, обговорюються переваги і недоліки розміщення бізнесу в різних зонах міста, таких як центральна частина, спальні райони тощо. У висновку автори роблять підсумок, що при розміщенні об'єктів малого бізнесу на території міста необхідно ретельно дотримуватися правил і вимог, прописаних в чинному законодавстві, а також враховувати особливості обраних місць локалізації таких об'єктів для того, щоб уникнути подальших порушень і штрафів.

Ключові слова: об'єкти малого бізнесу, нерухоме майно, містобудівні умови розміщення та функціонування, умови і фактори впливу, зручність і доступність обслуговування, вимоги чинного законодавства.

NICKOLAY SHOLUKH, ALINA VOVK
FEATURES OF PLACEMENT OF SMALL BUSINESS OBJECTS ON THE
TERRITORY OF THE CITY: FUNCTIONAL – SPATIAL AND LAND
MANAGEMENT ASPECTS
FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture»,
Makeyevka, DPR, Russian Federation

Abstract. The article discusses the features and problems of the placement of small business facilities in the city. The authors analyzed the factors influencing the choice of a place to open a business, such as the availability of transport infrastructure, the level of competition, the presence of a target audience, etc. At the same time, the article examines the economic efficiency and social significance of the placement of small business objects on land plots. In addition, the advantages and disadvantages of placing a business in various areas of the city, such as the central part, residential areas, etc., are discussed. In conclusion, the authors conclude that when placing small business objects on the territory of the city, it is necessary to carefully observe the rules and requirements prescribed in the current legislation, as well as take into account the specifics of the selected locations of such objects in order to avoid subsequent violations and fines.

Keywords: small business objects, real estate, urban planning conditions of placement and functioning, influencing conditions and factors, convenience and availability of service, requirements of current legislation.

Шолух Николай Владимирович – доктор архитектуры, профессор; заведующий кафедрой землеустройства и кадастров ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры», г. Макеевка, ДНР, Российская Федерация. Член диссертационного совета Д 01.006.02 (ДонНАСА), член экспертного совета по техническим наукам ВАК при МОН ДНР. Научные интересы: исследование особенностей формирования среды жизнедеятельности и реабилитации маломобильных групп населения; разработка научно-практических рекомендаций по проектированию и реконструкции объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры города с учетом потребностей людей с ограниченными физическими возможностями.

Вовк Алина Владимировна – магистрант кафедры землеустройства и кадастров ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры», г. Макеевка, ДНР, Российская Федерация. Научные интересы: исследование развития и оценка объектов малого бизнеса на территории города.

Шолух Микола Володимирович – доктор архитектуры, профессор; завідувач кафедри землевпорядкування та кадастрів ФДБОУ ВО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури», м. Макіївка, ДНР, Російська Федерація. Член спеціалізованої вченої ради Д 01.006.02 (ДонНАБА), член Експертної ради з технічних наук ВАК при МОН ДНР. Наукові інтереси: дослідження особливостей формування середовища життєдіяльності та реабілітації маломобільних груп населення; розробка науково-практичних рекомендацій щодо проектування та реконструкції об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста з урахуванням потреб людей з обмеженими фізичними можливостями.

Вовк Аліна Володимирівна – магистрант кафедри землеустрою та кадастрів ФДБОУ ВО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури», м. Макіївка, ДНР, Російська Федерація. Наукові інтереси: дослідження розвитку та оцінка об'єктів малого бізнесу на території міста.

Sholukh Nickolay – Doctor of Architecture, Associate Professor; Head of the Department of Land Management and Cadastres, FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture», Makeyevka, DPR, Russian Federation. Member of the Dissertation Council D 01.006.02 (DONNAS), member of the Expert Council on Technical Sciences of the Higher Attestation Commission at the Ministry of Education and Science of the DPR. Scientific interests: research of the peculiarities of the formation of the living environment and rehabilitation of low-mobility groups of the population; development of scientific and practical recommendations for the design and reconstruction of social and engineering and transport infrastructure of the city, taking into account the needs of people with disabilities.

Vovk Alina – master's student, Land Management and Cadastre Department, FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture» Makeyevka, DPR, Russian Federation. Scientific interests: research of development and evaluation of small business facilities in the city.