

ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ КАК ОБЪЕКТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕГИОНЕ

В.С. Вагин

Ростовский государственный строительный университет

Данная статья посвящена проблемам использования и охраны земельных ресурсов как объекта хозяйственной деятельности в социально-экономическом аспекте.

Ключевые слова: *земля; ресурс; объект; деятельность; хозяйство.*

This article is devoted to problems of use and protection of land resources as object of economic activity in social and economic aspect.

Key words: *earth; resource; object; activity; economy.*

Эколого-экономическая оценка подразумевает выполнение функционального, социального, экономического, экологического, инженерно-технического, эстетического анализов, которые определяют набор факторов, влияющих на стоимость земельного участка и связанной с ним недвижимости и являющихся составляющими оценочной модели на период оценки.

Рекомендации такой оценки предусматривают выполнение ряда последовательных взаимосвязанных действий:

1. Разделение территории на оценочные (планировочные) участки в целях необходимой и достаточной их дифференциации.
2. Установление состава факторов, формирующих стоимость земельных участков и количественных значений данных факторов.
3. Установление для каждого оценочного участка факторов влияния, наложение факторов на оценочный участок и уточнение границ последних.
4. Расчет суммарного значения коэффициента относительной ценности территории для каждого оценочного участка.
5. Оценка рыночной стоимости ограниченной земельной территории по тестовым оценочным участкам.
6. Перенос рыночной стоимости тестовых участков на все оценочные участки оцениваемой территории с учетом разработанных коэффициентов относительной ценности территории (коэффициентов дифференциации).
7. Увязка границ оценочных участков с границами кадастровых кварталов и перенесение кадастровой стоимости от оценочного участка к кадастровому кварталу.

Так, например, кадастровая оценка начинается с анализа территории поселения и сбора исходных данных. При этом, границами оценочных участков принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа - реки, ручьи, овраги, балки, обрывы или их бровки и подошвы и т. д.);
- крупные инженерные сооружения (железные дороги, магистральные автодороги, магистральные улицы);
- границы промышленных (производственных) зон, промышленных (производственных) узлов, промышленных (производственных) участков, (заборы) предприятий;
- границы сельскохозяйственных и лесных угодий;
- границы территорий, застроенных однотипными жилыми домами (улицы, проезды, границы землепользований на территории квартала, установленные в процессе

межевания земель).

К выделенным оценочным участкам применяются факторы относительной ценности территории. При этом учитывается влияние следующих групп факторов:

1. Доступность населения к объектам культуры и бытового обслуживания общего значения.
2. Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда.
3. Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала, или иной планировочной единицы местного значения.
4. Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории.
5. Состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия.
6. Инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям.
7. Рекреационная ценность территории.

Каждая из названных групп факторов несет в себе достаточно большое количество разнообразной информации. Поэтому, в целях более обоснованного учета ее влияния на ценность территории поселения, в них выделены единичные подфакторы.

Влияние факторов определяется на основе положений генерального плана населенного пункта (либо концепции его развития), разработок, связанных с выделением зон санитарной вредности предприятий, составлением экологических паспортов предприятий и территорий; научно-исследовательской, изыскательской, проектно-планировочной и инженерно-технической документацией, выполненной ранее, мнений специалистов соответствующих служб поселения.

На основании полученной информации выполняется описание каждого выделенной оценочной территории, в которой указывается роль участка в планировочной структуре поселения и воздействие на него каждого из перечисленных в таблице факторов. Такое описание является основой для присвоения оценочному участку численного значения каждого из действующих на его территорию факторов.

В границах поселения выбираются тестовые земельные участки, для которых определяется рыночная стоимость. Полученные тестовые стоимости переносятся затем на всю территорию с использованием коэффициентов дифференциации.

Общий недостаток большинства вышеотмеченных методик - отсутствие анализа конкретной экономической ситуации, специфики источников финансирования, движения денежных потоков, системы отношений собственности, в том числе вновь создаваемой, взаимодействия макроэкономических интересов поселения в целом и микроэкономических интересов отдельных предприятий - землепользователей различных форм собственности, а в итоге всего многообразия интересов жителей оцениваемой территории.

При этом часто не определен объект оценки, нет подробного анализа его характеристик и особенностей. В большинстве случаев земельный участок считается понятием геодезическим, неким пространственным базисом для размещения здания или сооружения, способного приносить доход исходя из принципа «наилучшего возможного использования». Во многом терминологические споры объясняются недостаточно детальной интерпретацией различных аспектов понятия «недвижимость», определенного Гражданским кодексом РФ, пробелами и противоречиями в действующей нормативной базе по землеустройству, градостроительству, бюджетному процессу. Многообразные экономические аспекты, позволяющие согласовать позиции сторон и найти объективные основы для решения спорных проблем, при этом не рассматриваются.

В существующих методиках оценки поселенческих территорий не учитывается очень большой круг важнейших характеристик окружающей среды. Так, например, в обычной процедуре роза ветров учитывается только в масштабе всей оцениваемой

территории и крупных ее районов, однако, дифференциация территорий в отношении к ветровому режиму на больших массивах весьма существенна. Однако, направления господствующих ветров определяют во многом уровень дискомфорта, сопряженного с силой ветра, его ролью в распространении аэрозольных взвесей, звука и дискомфортных запахов, мелкодисперсной пыли, насекомых и пыльцы растений.

Являясь во многом производным от инсоляции и ветрового режима, состояние озеленения существеннейшим образом зависит от его видового состава и сортности. Вопрос, до настоящего времени пребывавший в ведении т. н. субъектов озеленения и в зависимости от сугубо любительского отношения жителей и низовой системы управления, нуждается в тщательном анализе по каждому конкретному месту (состав и качество открытого грунта, здоровье почвы, увлажнение и пр.).

Наряду с соображениями комфорта, в том числе эстетического, вопрос качественного состава озеленения территории играет существенную роль в степени самоочистки воздуха, в том числе и от бактериальных загрязнителей, но также и в степени здоровья.

Места и технология временного хранения бытового и производственного мусора окрестных жилых домов и учреждений - один из ключевых вопросов, до последнего времени решаемый в системе неспециализированных квалификаций РЭУ и их аналогов. Естественно, полное и качественное решение этого вопроса возможно не ниже, чем на уровне поселения в целом и его административных районов (полигоны для вывоза, мусоросжигающие заводы, сегрегация и переработка и пр.), однако уровень конкретной территории и конкретного участка достаточно весом, чтобы входить в состав общего анализа комфортности.

Доля открытой территории и мера запыленности воздуха представляет собой важнейшую характеристику участка, однако, эти показатели не участвуют в оценочной деятельности всех уровней.

Система и качество ливневого стока с открытых участков и доля пониженных зон, грозящих застойными лужами или заболачиванием - также важнейшая характеристика участка, никогда не включавшаяся в его оценку и требующая микрогидрогеологического анализа в масштабе окружающей территории. Наряду с ливневым, особое значение имеет сток талых вод и общая карта скопления зимнего снега, отнюдь не во всех случаях предполагающего полный вывоз его за пределы участка и окрестной территории.

Оценка распределения интенсивностей шумов - отсутствующая в нормативной оценке мелкомасштабная характеристика участка, во многом предопределяющая комфортность пребывания. Многообразие фоновых (с учетом окружающей территории) и локальных источников шума различной интенсивности и различных частотных характеристик делает задачу достаточно сложной и трудоемкой, однако принципиальной важной.

Места фрагментов малоизмененной природной среды и их доля - еще одна не учитываемая нормативным образом принципиально важная характеристика, особенно существенная в условиях новых застроенных и незастроенных территорий или старых участков окружающей среды, непосредственно соседствующих с природными комплексами. Наряду с обще-экологическим значением для сохранения многообразия природного компонента окружающей среды, этот фактор имеет гигантское эстетическое и воспитательное значение, соответствующие зоны или граничные полосы нуждаются в усиленном сохранении и улучшении.

В таких условиях рыночная стоимость объекта недвижимости часто является вынужденным компромиссом городских властей и инвестором при далеко не полной информации о возможных последствиях принимаемого решения и высоком уровне обоюдных рисков. И переносить методы оценки отдельных объектов недвижимости - земельных участков, зданий сооружений - на всю городскую земельную недвижимость надо только после серьезного социально-экономического анализа данной проблемы.

Исходя из этого, в условиях становления рынка один из самых важных вопросов - определение «себестоимости» предлагаемого товара, основных ее составляющих, причем определение с точки зрения, как муниципалитета - собственника всей земельной недвижимости, отвечающего за воспроизводство, так и отдельных предприятий-землепользователей различных форм собственности, иными словами взаимодействие всех интересов на макро- и микроуровнях. Но это важно не только для развития рынка недвижимости. При планировании городского бюджета, особенно его расходной части, разработке стратегии развития города, градостроительства, управления системой земельных отношений, коммунальной реформой вопросы формирования и воспроизводства городского земельного капитала приобретает все большую актуальность.

При этом, следует подчеркнуть, что администрация муниципалитета в отношениях с землепользователями часто выступает не только как орган государственной власти и управления, но и как сторона в хозяйственной деятельности, имеющая свои коммерческие интересы, возможности и проблемы. Это создает специфические особенности в сфере управления земельной и иной недвижимостью, включая проблемы массовой и индивидуальной оценки, развития рыночных институтов при наличии сложного сочетания нескольких видов собственности.

Владелец недвижимости приобретает не только возможность получения доходов от коммерческого использования, но и серьезные обременения по расходам на ее содержание и воспроизводство. Даже сбалансировать доходы и расходы бывает очень непросто, тем более, когда речь идет о таком сложном объекте недвижимости, как земли муниципальных образований и городских округов.

Поэтому основной целью экономической оценки земельных участков в рамках территориальных образований в настоящее время и в сложившихся конкретных уровнях следует признать социально-экономический анализ структуры затрат на создание и воспроизводство земельной недвижимости всей системы муниципального землепользования, включая инженерную, социальную и иные составляющие инфраструктуры. При этом важна не только общая оценка стоимости капитализированных в земельной недвижимости затрат из внебюджетных фондов, но и ее дифференциация по территории, землям различного функционального назначения, административным образованиям, определение локальных балансов затрат и поступлений, характеристик эффективности использования земельных ресурсов и возможностей ее повышения. И здесь, безусловно, важную роль играет информация об относительной ценности различных территорий с учетом экологических факторов.

Иначе говоря, важнейшей задачей становится оценка величины и пространственно-функционального распределения затратной составляющей стоимости земельной недвижимости, т. е. получение информации о том, сколько было затрачено собственником его бюджетных и внебюджетных средств, на что они затрачены, на что они расходуются сейчас, достаточно ли эффективны эти затраты для обеспечения нормальной жизни и развития различных территорий, насколько окупаются эти затраты в рамках существующей фискальной системы земельных платежей, системы тарифов за пользование различными элементами инфраструктуры, различного рода льгот и дотаций. Фактически речь идет о поиске обоснованного ответа на естественный вопрос: насколько эффективно осуществляется использование и развитие отдельных территорий и совокупной с ней недвижимости в целом.

Особую актуальность эта задача приобретает в связи с разработкой проектов введения частной собственности на земельные участки муниципальных образований и городских округов. Без детальной проработки основных проблем землепользования на различных экономических уровнях, моделирование последствий таких решений приватизация земельной недвижимости может привести к существенной утрате управляемости развития соответствующей территории и нанести серьезный ущерб интересам ее жителей и бюджету в целом.

В этой связи, следует отметить, что одной из важных целей экономической оценки должна стать определение величины рентной составляющей стоимости земельных участков различного назначения, т. е. реальной или потенциальной прибыли от их использования. Здесь важно учитывать, что по ряду причин, особенно на стадии становления и развития рыночных отношений, согласования социально-экономических интересов отдельных территориальных образований в целом и интересов отдельных предприятий и граждан, рентная составляющая по определенным видам земель и некоторым территориям может быть для муниципалитета и отрицательной. Прежде всего, и совершенно естественно, это касается застроенных территорий.

Таким образом, эколого-экономическая оценка различных видов земельных ресурсов в рамках конкретного территориального образования, в том числе и городского, позволит создать современные экономические рычаги для изменения системы существующего землепользования в интересах оптимизации условий жизни, работы и отдыха жителей, более гармоничного развития данной территории в целом.

Определение затратной составляющей в показателях эколого-экономической оценки стоимости земельных участков конкретной территории различного функционального назначения и их рентного потенциала позволяет создать обоснованную систему экономических нормативов землепользования и, соответственно, оптимальную схему территориально-экономического и экологического зонирования исследуемой территории. Оптимизация дифференцированных экономических нормативов и льгот, устранение имеющихся диспропорций и недостатков существующей схемы территориально-экономического зонирования позволяет не только увеличить экономическую отдачу от произведенных затрат, но и будут способствовать экологическому оздоровлению экономики соответствующей территории, выводу вредных производств, повышению эффективности использования муниципальных земельных ресурсов в интересах всех его жителей.

Определение основных видов стоимости земельной недвижимости в границах определенной территории кадастровой оценки позволит решить и назревшую проблему формирования единых подходов к налогообложению недвижимости и сделок с ней. Из-за подмены понятий и недостаточной развитости рынка ее рыночная стоимость часто оказывается существенно заниженной, как и доходы от сделок с ней.

Таким образом, накопленный опыт показывает, что возможности чисто фискальной системы земельных платежей уже практически исчерпаны. Создание современной кредитно-финансовой системы в рамках развития рыночных земельно-имущественных отношений, использование выкупленных земельных участков в качестве залога для получения длительных и дешевых кредитов, стимулирующих развитие предприятий и территорий в целом, практически уже начались. Но для решения назревших проблем оптимизации финансово-экономических отношений собственника земли и всех землепользователей проведение кадастровой оценки земельных участков всех категорий земель имеет первостепенное значение.

Литература

1. Орлов С. В., Цуканов И. Л., Цыпкин Ю. А., Цветков Д. А. Массовая оценка городских земель как фундамент градостроительства и управления недвижимостью // Экономика строительства. 2000г., № 11.
2. Прорвич В. А. Основы экономической оценки городских земель. М., Дело. 1998г.
3. Глазычев В. Л. Социально-экологическая интерпретация городской среды. М., Наука. 1984.
4. Чешев А.С., Современные проблемы землеустройства и кадастров. Новочеркасск, НГМА, 2012.

Владимир Стефанович Вагин - доктор экономических наук, профессор, ректор Ростовского государственного строительного университета.

Vladimir Stefanovich Vagin - the Doctor of Economics, professor, the rector of the Rostov State University of Civil Engineering

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
Тел.: +7(863) 201-91-01; e-mail: rgsu@rgsu.ru
