

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ГОРОДСКОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

*С.С. Струсь*

*Кубанский государственный аграрный университет*

*В современных условиях сложившееся землепользование каждого крупного города имеет свои особенности и проблемы. Городское землепользование призвано обеспечить формирование устойчивых хозяйствующих субъектов, рациональное использование каждого гектара земельно-ресурсного потенциала, а также проведение в этих рамках оценочно-кадастровых работ для создания устойчивой налогооблагаемой базы.*

*Такое положение указывает на то, что земельные ресурсы в городских условиях имеют большое значение как в хозяйственном и правовом аспекте, так и в социо-эколого-экономическом обустройстве.*

*Рассмотренные в статье некоторые проблемы городского землепользования помогут специалистам в разработке конкретных предложений по улучшению социо-эколого-экономического статуса города.*

*Ключевые слова: экономика, экология, проблемы, землепользование, земельные ресурсы, развитие, формирование, территория, аспект.*

*In the developed land use of each large city has the features and problems. City land use is urged to provide forming of steady accounting entities, rational use of each hectare of land and resource potential, and also carrying out in this framework of the estimative and cadastral works providing creation of steady taxable basis.*

*Such provision specifies that land resources in city conditions are important both in economic and legal aspect, and in sotsio-ekologo-economic arrangement.*

*Some problems of city land use considered in article will help specialists with development of specific proposals in improvement of the sotsio-ekologo-economic status of the city.*

*Key words: economy; ecology; problems; land use; land resources; development; forming; territory; aspect.*

Известно, что многие общие проблемы городов тесно связаны с более узкими проблемами городского землепользования. Это объясняется той ролью, которую играет земля в хозяйственной деятельности людей, ее особенностями как фактора производства. Отличительные особенности земли заключаются в следующем:

- Земля является одновременно и средством производства и предметом производства, объектом приложения труда.
- Земля – это неисчерпаемый природный ресурс, ее ценность при правильном использовании не убывает.
- Количество земли в пределах земного шара, континента, государства, города и т.д. ограничено.
- Земля – невозпроизводимый природный ресурс.
- Земля – перемещаемый природный ресурс.
- Земля является пространственным базисом, где размещаются все предметы живой и неживой природы, искусственные сооружения и т.д.
- Земля – незаменимый природный ресурс.

Многие специалисты рассматривают проблемы государственного регулирования городского землепользования в условиях переходной экономики России. В силу специфики предмета исследования первостепенное внимание уделено экономико-правовому подходу, а также нормативно-правовым документам, регламентирующим земельные отношения.

В процессе многочисленных исследований установлена особая роль земли в хозяйственной жизни, поскольку это обуславливается незаменимостью и невоспроизводимостью этого ресурса. Земля как главный атрибут недвижимости представляет собой один из основных элементов городской системы.

По мнению ряда исследователей (В. Я. Беккер, А. В. Вороненко, А. И. Рудов, О. М. Толкачев), наиболее эффективное распределение и использование земельных ресурсов может быть достигнуто в условиях рыночной экономики, но при строгом государственном контроле. Государственное управление земельными ресурсами осуществляется органами законодательной, исполнительной и судебной власти, а также органами местного самоуправления и нацелено на контроль за использованием и охраной земель, проведение землеустройства и мониторинга, ведение государственного земельного кадастра.

Как отмечают Р.Т. Нагаев и Л.Г. Ибрагимов, наибольшее значение для эффективного управления земельными ресурсами на этапе становления рыночного землепользования имеет государственный земельный кадастр – «установленная государством система учета, регистрации и оценки земель, которая направлена на регулирование земельных отношений и включает сведения о правовом, хозяйственном и природном состоянии земель». В России земельный кадастр находится пока еще в стадии разработки.

Главный элемент рыночного землепользования – платность земельных ресурсов. В соответствии с законодательством нормами платы за землю в городах России являются земельный налог и арендная плата, которые представляют собой регулярные платежи.

В настоящее время в России большая часть дохода государственного и местных бюджетов формируется за счет налогов на прибыль и заработную плату, тогда как в большинстве промышленно развитых стран доходная часть, по крайней мере местных бюджетов, формируется в основном за счет налогообложения недвижимости. Преимущество платы за землю – ее стабильность; стоимость земли не только не снижается со временем, но и повышается в силу растущего на нее спроса и ограниченности запасов. Сейчас основная функция платы за землю – возмещение стоимости инфраструктуры, но в принципе за счет платы за землю можно финансировать и другие расходные статьи бюджета, при этом главным критерием должно быть то, как эти расходы отражаются на стоимости земли. По мнению А. И. Рудова, увеличение доли и значения платы за землю в формировании местных бюджетов может значительно повысить эффективность налоговой системы, обеспечить сочетание экономических и социальных задач государственной политики.

Внедрение принципа платности в землепользовании предполагает научно обоснованную оценку стоимости земли. На стоимость земли в городе влияют факторы, которые принято делить на пять категорий: экономические, социальные, юридические, административные (или политические) и физические, связанные с окружающей средой. Особенно трудно поддается оценке влияние факторов макроэкономического и социального характера, действие которых не зависит от местной власти.

Как отмечают Р.Т. Нагаев и Л.Г. Ибрагимов, при общей схожести методов оценки земли в крупных городах, уже на первом этапе включения механизма платежного землепользования между ними имелись и частные различия, т.е. акцент был сделан на определение сравнительной ценности участков и районов застройки города в двух аспектах:

а) во что фактически обходится городу полное освоение района застройки с учетом всех затрат – как прошлых, так и будущих;

б) какой экономический и социальный эффект достигается в результате застройки и эксплуатации этих территорий.

Ранее разработанные методики для крупных городов в большей мере отвечали требованиям экономической оценки территорий, поскольку были ориентированы не столько на цели сравнения вариантов использования территории путем различных видов строительства, сколько на получение ее стоимостной рыночной характеристики с позиций выгоды для пользователя. В методиках оценки земли в крупных городах отмечались расхождения и по вопросу формирования системы платежей за землю.

Так называемые затратные методы оценки земли, разработанные в годы перестройки, позднее, с переводом городского хозяйства на рыночные принципы хозяйствования, уступают место потребителюскому подходу, в соответствии с которым стоимость земли приближается к аукционной цене.

Согласно потребителюской модели оценка земельных участков проводится специально создаваемой в городе группой экспертов, которые, как правило, не учитывают количественные оценки произведенных ранее затрат. Данная модель устанавливает принципы комплексной оценки городских земель, систему показателей оценки земельных участков в зависимости от их качества, принцип выбора базового (эталонного) земельного участка для сравнения, методы и формы комплексной оценки земель, принципы дифференцирования арендных платежей за землепользование. Система оценки качества участков городских земель включает пять групп показателей: доступность, экологическое качество, эстетическое и культурно-историческое качество застройки и территории, удобство проживания, инженерное оборудование территории. Современный этап развития методики комплексного ценового зонирования территории городов России, в том числе и Краснодара, опирается именно на потребителюскую модель оценки.

В настоящее время земля в Краснодаре находится в собственности города. Правомочия собственника города осуществляет правительство Краснодара. От имени правительства Краснодара все оперативные вопросы, связанные с использованием городской земли, решает земельный комитет г. Краснодара. К компетенции городской думы относятся установление порядка взимания платы за землю, установление порядка предоставления в аренду земельных участков, находящихся в собственности Краснодара, установление ставок земельного налога в соответствии с действующим законодательством, утверждение границ территориально-экономических зон, установление норм предоставления земельных участков, установление общих принципов оценки недвижимости, в том числе земельных участков.

К компетенции Краснодарской городской администрации относятся организация сбора платы за землю и контроль над ее поступлением и расходованием, взыскание штрафов за нарушение земельного законодательства, составление и ведение земельного кадастра города, кадастровая оценка земельных участков на основе зонирования территории города.

Важным направлением работы по повышению эффективности управления земельными отношениями является совершенствование системы прав на землю. В соответствии с действующим законодательством РФ предусмотрено применение следующих видов прав на земельные участки: право аренды (субаренды), право безвозмездного временного пользования, право пожизненного наследуемого владения, право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования.

Аренда по-прежнему остается основной правовой формой предоставления земельных участков в Краснодаре земля сдается юридическим и физическим лицам в краткосрочную (до 5 лет) и долгосрочную (до 50 лет) аренду. Последняя осуществляется преимущественно на конкурсной основе.

Землепользователям, освобожденным в соответствии с законами РФ и постановлениями администрации Краснодара от уплаты земельного налога, предоставляется право безвозмездного временного пользования земельными участками.

Право пожизненного наследуемого владения земельными участками на территории Краснодара предоставляется гражданам-домовладельцам, постоянно зарегистрированным в домах, принадлежащих им на праве собственности и расположенных на этих участках. Домовладельцам, не зарегистрированным постоянно в домах, принадлежащих им на праве собственности, это право предоставляется в случае, если земельный участок не находится на территории, отведенной под городскую застройку в соответствии с утвержденным проектом детальной планировки.

В зависимости от права собственности на землю и ее назначения в соответствии с законом «О плате за землю в Краснодарском крае» от 6 декабря 1996 года производится выплата земельного налога или арендной платы. В связи с инфляцией ставки земельного налога индексируются. Коэффициент индексации устанавливается главой администрации города на основе Федерального закона «Об индексации ставок земельного налога».

Ставки арендной платы за землю пересматриваются не чаще одного раза в год, причем размер годового увеличения не может превышать 7% (при сохранении размеров земельного участка и его целевого использования).

По мнению некоторых специалистов, серьезным препятствием на пути повышения эффективности регулирования земельных отношений в Краснодаре является то, что нормативно-правовая база этих отношений несовершенна и противоречива. Кроме того, недостаточная разработанность нормативно-правовой базы управления земельными ресурсами создают почву для многочисленных правонарушений и злоупотреблений со стороны городской власти.

### Литература

1. Экономические проблемы землепользования / А.С. Чешев [и др.]. – Ростов-на-Дону : Изд. РГУ, 1992.
2. Чешев, А.С., Поляков, В.В., Тихонова, К.В. Организационно-хозяйственные аспекты городского землепользования. – Ростов-на-Дону : ЗАО «Книга», 2016.

---

Сергей Сергеевич Струсъ – кандидат экономических наук, ассистент кафедры «Геодезия» Кубанского государственного аграрного университета.

**Sergey Sergeevich Strus** is Candidate of Economic Sciences, the assistant to Geodeziya department of the Kuban state agricultural university.

350044, г Краснодар, ул. Калинина, 13  
350044, Krasnodar, st. of Kalinin, 13  
Тел.: Тел.: +7(861) 221-59-42; e-mail: [kubsau.ru](mailto:kubsau.ru)

---