

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГОРОДСКИХ УСЛОВИЯХ

С. А. Александров

В современных условиях совершенствования земельных и рыночных отношений все большее значение приобретают спрос и предложение на земельные участки, и особенно в городских условиях. Поэтому, формирование и развитие земельного рынка является важной процедурой земельно-имущественных отношений на всех уровнях государственной власти, поскольку земельный рынок призван обеспечить регулирование процесса использования городских территорий.

В этой связи экологическая составляющая выступает важнейшим аспектом в регулировании земельно-имущественных отношений, а также процедуры рынка земельных участков в городских условиях. Особую значимость рынок земли приобретает при спросе и предложениях на земельные участки, занятые промышленными предприятиями городских агломераций. Эти и другие вопросы нашли отражение в предлагаемой автором статье.

Ключевые слова: экология, экономика, рынок, земельный участок, недвижимость, территория, окружающая среда, стоимость, регулирование, система.

In modern conditions of enhancement of the land and market relations the increasing value purchase the demand and supply on the parcels of land and especially in city conditions. Therefore, forming and development of the land market in these conditions is important procedure of the land and property relations at all levels of the government as the land market is urged to provide regulation of process of use of urban areas.

In this regard, the ecological component acts as the major aspect in regulation of the land and property relations, and also procedures of the market of the parcels of land in city conditions. Especially important importance the market of the earth purchases the parcels of land occupied with industrial enterprises of city agglomerations in case of demand and proposals of N. These and other questions have found reflection in article offered by the author.

Key words: ecology; economy; market; parcel of land; real estate; territory; environment; cost; regulation; system.

В системе городского землепользования рынок земли представляет собой особый экономический инструмент управления, посредством которого происходит перераспределение прав на земельные участки на основе конкурентного спроса и предложения. В условиях крупного города механизм функционирования земельного рынка имеет более сложную структуру, обусловленную концентрацией на ограниченной территории значительной части социально-экономической инфраструктуры. В настоящее время происходит все более интенсивное вовлечение городских земельных ресурсов в сферу товарно-денежных отношений. Земельные участки при этом рассматриваются в качестве одного из наиболее привлекательных объектов инвестирования, а в системе управления городским земельно-ресурсным потенциалом все более значимыми становятся рыночные методы регулирования.

Расширение объема и видов производства, рост городского населения объективно вызывают потребность в новых территориях, что увеличивает величину спроса на земельные участки и, как следствие, приводит к удорожанию всей земельной недвижимости. Вместе с тем рост промышленного производства и населения негативно

сказывается на состоянии окружающей природной среды. Несмотря на отдельные успехи и достижения, общее экологическое состояние городских территорий остается на недостаточном уровне. Основная причина этого, по мнению многих специалистов, заключается в низкой эффективности используемых механизмов экологического контроля и управления на производственных предприятиях.

При исследовании рынка земельных участков, занятых промышленными предприятиями, проблемы эколого-экономической оценки их деятельности приобретают особую значимость. Предприятие в данном случае является одновременно и потребителем земельных ресурсов, необходимых для размещения промышленного производства, и субъектом, оказывающим негативное влияние на общее экологическое состояние городской территории и тем самым снижающим стоимость единицы земельной площади. В масштабах всего города для получения наиболее достоверной информации о ценах на земельные участки необходимо учитывать производственную деятельность всех предприятий. В связи с тем, что размещение промышленного производства является неравномерным, стоимость единицы земельной площади в разных по загрязненности экологических районах будет неодинакова.

Проведение детального анализа в настоящее время представляется весьма проблематичным ввиду сложной территориальной организации производства в городе. Она представляет собой многоплановый и динамичный процесс, трудно поддающийся количественному учету и эффективному регулированию, т.к. является результатом сложения множества действий и факторов, которые в своем локальном сочетании создают те или иные условия для развития конкретных производственных образований и соответствующих им сфер приложения труда. При решении конструктивных проблем территориальной организации производства большое значение имеют классификация и оценка факторов и процессов, влияющих на пространственную локализацию производств с учетом их дифференциации по интенсивности, направленности, постоянству воздействия, а также по влиянию на поведение социально-производственных систем и размеры общественных затрат.

Подобный пространственный анализ (с разной степенью детализации) необходим при рассмотрении инвестиционных проектов, связанных с приобретением прав на объекты городской промышленной недвижимости. Цена сопоставимых по форме и размеру земельных участков в этом случае может сильно различаться в зависимости от того, находится ли участок в составе более крупных комплексов, возможно ли получение экономии масштаба при слиянии нескольких участков. Кроме того, также весьма важны характер застройки, технические и юридические возможности перепрофилирования участка, геологическая обстановка, социальная ситуация, форма участка.

Экономическая привлекательность участка земли также существенно зависит от обеспеченности его различными видами ресурсов природного и антропогенного характера (наличие чистого воздуха, удобного для строительства грунта, обеспечивающего высокую надежность фундамента и подземных коммуникаций; водо- и энергоснабжение, поставляемые системами инженерного обеспечения города; доступ к общегородской системе канализации, системам телефонной связи, системам обслуживания производственного характера и др.). В зависимости от функционального назначения рассматриваемого объекта производства существенными являются также доступность соответствующего рынка сбыта производимой продукции и его уровень конкурентности. Таким образом, при исследовании данного сегмента земельного рынка необходимо учитывать множество различных факторов, главным образом связанных с развитием городской агломерации.

Современная экономическая теория рационального землепользования показывает, что оптимальными размерами платежей являются такие, при которых будет сохранен активный спрос на приобретение прав (собственности или аренды) на земельные участки, и у правообладателя будет возможность сохранить свои права в будущем. При этом спрос

на землю со стороны промышленных предприятий будет иметь свои особенности. В отличие от поведения рядовых граждан, спрос которых ограничивается объемом совокупного семейного дохода, предприятие при рассмотрении различных вариантов размещения будет исходить из условия сохранения максимальной прибыли. Прибыль предприятия представляет собой разность между суммарной стоимостью реализованной продукции, с одной стороны, и расходами на производство и стоимостью земельной территории – с другой. В современных условиях все возрастающей антропогенной нагрузки на территорию предприятия несут дополнительные затраты, связанные с неблагоприятной экологической обстановкой, зависящей, в свою очередь, от местоположения земельного участка. Эти затраты включают в себя:

1) затраты на предупреждение воздействия загрязненной среды (в тех случаях, когда такое предупреждение, частичное или полное, технически возможно);

2) затраты на компенсацию ущерба от воздействия неблагоприятных экологических факторов.

Последние определяются как дополнительные расходы на компенсацию потери стоимости в связи с ускоренным физическим износом зданий и сооружений, компенсацию потерь продукции от повышенной заболеваемости персонала, повышенную текучесть персонала, медицинское страхование и услуги для персонала предприятия, находящегося в загрязненной окружающей среде.

Данные затраты безусловно влияют на общий механизм функционирования земельного рынка и должны учитываться при различных вариантах размещения предприятий. В общем случае при определении этих затрат как составляющих экономического ущерба (потери стоимости) должны проводиться варианты расчетов с установлением минимально необходимой его величины.

В современных российских условиях учет эколого-экономической составляющей при исследовании механизма образования цен на землю, а также проблем оценки перспективного изменения величины спроса на земельные ресурсы носит пока весьма ограниченный характер. Это связано с тем, что практические расчеты экономического ущерба носят приближенный характер ввиду нехватки достоверной естественно-научной и социологической информации, служащей базой для расчета элементов экономического ущерба, а также ввиду того, что не все потенциальные элементы ущерба можно сегодня оценить в денежном выражении. Решение такой комплексной проблемы требует совместных усилий специалистов различного профиля. К тому же лишь немногие руководители на производстве в настоящее время рассматривают факторы экологии как весомые в общей системе ведения бизнеса. Зачастую их учет проводится только по требованию современного экологического законодательства. Между тем по мере того как растет озабоченность сохранением и улучшением качества окружающей среды и защитой здоровья населения, организации любого масштаба вынуждены обращать все большее внимание на потенциальные воздействия своей деятельности, продукции или услуг на окружающую среду.

Следует помнить, что развитие экономики, рост промышленного производства и увеличение денежной массы может привести к ситуации, когда предпринимателю будет выгоднее внести в бюджет все установленные платежи за природопользование, чем самому заботиться об улучшении процесса производства. К тому же городская агломерация не является замкнутой экономической системой и при значительном росте объемов производства на ее территории становится все более привлекательной не только для внутригородского, но и для общероссийского и зарубежного финансового капитала. Земельный фонд города при этом будет постоянно испытывать на себе давление со стороны бизнеса. Внедрение только рыночного механизма перераспределения земельных ресурсов, имеющего в своей основе коммерческую цель по извлечению максимальной прибыли от их использования, может лишить город не только культурно-исторических

памятников, садово-парковых зон, природных объектов, но и поставить под угрозу здоровье и психологическое состояние местных жителей. Как показывает практика, рост стоимости городской территории, как правило, ведет к развитию в городе преимущественно многоэтажного варианта строительства зданий. При этом не учитываются действующие и научно обоснованные нормы градостроительства, например, по соблюдению соотношения между шириной проезжей части улиц и этажностью застройки. В конечном счете, необходимо проведение строгого контроля за этим процессом со стороны органов власти федерального уровня, уровня субъекта федерации или муниципального, т.к. рациональное использование земельно-имущественного комплекса города вырабатывается из общей стратегической направленности земельно-имущественной политики городского поселения.

К сожалению, за годы реформирования системы земельных отношений был нарушен принцип единства управления земельно-имущественным потенциалом. В соответствии с Конституцией России (ст. 12) органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти. Это обстоятельство приводит к возникновению многочисленных противоречий в механизме управления городским земельным фондом. Например, сегодня администрация города, хотя формально и обладает самостоятельностью в принятии решений, на деле объективно остается зависимой от федерального и областного бюджетов. 50 % из общей суммы денежных средств, поступающих от сборов арендной платы за городские земли (до проведения их разграничения по формам собственности), поступает не в городской, а в федеральный бюджет. Проведение же в настоящее время работ по разграничению земельного фонда города по формам собственности не должно лишить системности развитие городской территории. Обязательным при этом должно являться соблюдение администрацией города единых научно обоснованных принципов градостроительства и сохранения окружающей среды на городской территории.

Литература

1. Игнатов, В. Г., Кокин, А. В., Сидоров, П. Т. Экологический менеджмент на предприятии: как заработать деньги в условиях экологизации экономики. – Ростов-н/Д : СКНЦ ВШ, 1997.
2. Мерлен, П. Город. Количественные методы изучения; пер. с франц. – М. : Прогресс, 1977.
3. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М. : Финансы и статистика, 2002.
4. Поляков, В.В., Сухомлинов, Н.Б., Чешев, А.С. Земельно-имущественный комплекс муниципального образования: социо-эколого-экономические аспекты. – Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2015.
5. Вагин, В.С., Чешев, А.С. Экологизация природоохранной деятельности на территории муниципальных образований. – Ростов-на-Дону : ЗАО «Книга», 2015.

Сергей Александрович Александров - кандидат экономических наук, инженер по городскому кадастру.

Sergey Aleksandrovich Alexandrov is Candidate of Economic Sciences, the city inventory engineer.
