

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА В СИСТЕМЕ ГОРОДСКОГО ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

З.Р. Харипова

Ростовский государственный строительный университет

В статье рассмотрены основные вопросы использования земельно-ресурсного потенциала в системе городского природопользования. Предложены методические разработки в области характеристика земельных ресурсов как объекта земельно-имущественных отношений

Ключевые слова: *потенциал, ресурс, земля, природопользование, система, производительность*

The article discusses the main issues of land use and resource potential in urban environmental management. The methodical developments in characterization of land as an object of land and property relations

Keywords: *potential, resource, land, natural resources, system productivity*

Возможность приращения своих производительных свойств - уникальное свойство земли, которым не обладает ни один другой вид производственных ресурсов. Именно возможностью повышения почвенного плодородия компенсируется проблема физического расширения границ возделываемого земельного пространства. Здесь повышение почвенного плодородия равносильно увеличению площадей земельных угодий. Рациональное сочетание естественных и добавленных производительных возможностей - наиболее благоприятное условие для повышения плодородия земли. Продуктивное состояние почвы, складывающееся на основе этих двух факторов, являет собой базис для экономического плодородия земли, которое делает ее одновременно и средством, и предметом труда, а в части восстановленного и тем более приращенного плодородия она выступает в качестве продукта труда.

Главной особенностью рынка земли является физическая ограниченность ресурса, которой, как правило, не наблюдается на рынках труда и капитала. Как трудовые, так и капитальные ресурсы воспроизводимы, в то время как земле присуща абсолютная ограниченность. Физическая ограниченность земли приводит к тому, что на графиках предложение земли изображается вертикальной линией, то есть земля характеризуется совершенно неэластичным предложением. На самом деле растущая цена стимулирует увеличение предложения земельных участков, тем не менее, все участки никогда не будут выставлены на продажу.

Земельный кодекс РФ трактует земельный участок как «часть поверхности земли, в том числе и почвенный слой, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке».

С точки зрения Ф. Х. Адиханова земельный участок выступает в качестве участка земной поверхности, у которой установлены определенные границы, координаты места или адрес, размер участка, правовой статус и другие качественные показатели, содержащиеся в документации государственной регистрации прав на землю и в государственном земельном кадастре. В свою очередь, В. А. Лапач под земельным участком подразумевает лишь пласт почвы, зато О. И. Крассов включает в данное

понятие, помимо общепризнанных элементов, также водные объекты и древесно-кустарниковую растительность.

Отметим, что земельный участок имеет бесконечный жизненный цикл. Его общественная полезность может как возрастать при его освоении, так и падать с ухудшением полезных для конкретной хозяйственной функции свойств. При изменении хозяйственной функции его общественно полезные свойства могут значительно возрасти и вместе с этим резко возрасти его рыночная стоимость.

В понятие «земельные ресурсы», помимо земли, включают покрытые растительностью и водой территории, залежи полезных ископаемых, функционально связанные с землей объекты недвижимости (здания, сооружения, нефтяные и газовые скважины, стационарное горнодобывающее оборудование). Земельные ресурсы обладают тремя основными свойствами, определяющими их исключительность:

1. Свойство жизнеобеспечения – быть частью экологической среды, местом жизни, размещения жилища, коммунального, культурно-бытового обслуживания и отдыха людей.

2. Свойство фактора производства – быть необходимым условием производственно-хозяйственной деятельности в сельском хозяйстве, добывающей и обрабатывающей промышленности, строительстве, транспорте.

3. Свойство гражданского оборота – быть элементом взаимодействия субъектов собственности по вопросам состояния, использования и изменения принадлежности объектов собственности (земельных участков, других природных объектов и тесно связанной с ними недвижимости) в рамках законодательно установленных норм и правил.

Анализ сущности земельных ресурсов и ее проявления в сфере земельно-имущественных отношений представляет таблица 1.

Таблица 1

Характеристика земельных ресурсов как объекта земельно-имущественных отношений

Функциональная определенность земельных ресурсов	Сущность и особенности проявления в сфере земельно-имущественных отношений
производственно-технологический ресурс	эксплуатация природохозяйственных качеств земельных участков, взаимодействие общественных и частных интересов в целях формирования эффективного механизма использования земельных угодий
товар рынка недвижимости	эксплуатация характеристик земельных участков, стимулирующих покупательский спрос на рынке недвижимости через рациональное вовлечение земель в хозяйственный оборот и их охрану; достижение экономической выгоды от эксплуатации земельных ресурсов; закрепление имущественных прав на землю и повышение ее ценности
территориально-природный фактор	вовлечение земельно-имущественных ресурсов в хозяйственный оборот как фактора, интегрирующего природохозяйственный, пространственно-климатический и ресурсно-сырьевой потенциалы территории

При этом земельные ресурсы в городских условиях выступают как ключевой элемент сложного земельно-имущественного комплекса, составные части которого - земельный участок, здания, сооружения - обычно имеют различный правовой титул.

Земельно-имущественный комплекс представляет собой целостную совокупность разнородных объектов недвижимости, прочно связанных с землей, образованную на основе прав владения, распоряжения и пользования ими для организации определенного вида хозяйственной деятельности или получения материальных благ. Данная совокупность, как правило, образована искусственно в определенных пространственно-временных условиях и функционирует для удовлетворения потребностей в развитии территории, имея социальную, экономическую и экологическую направленность.

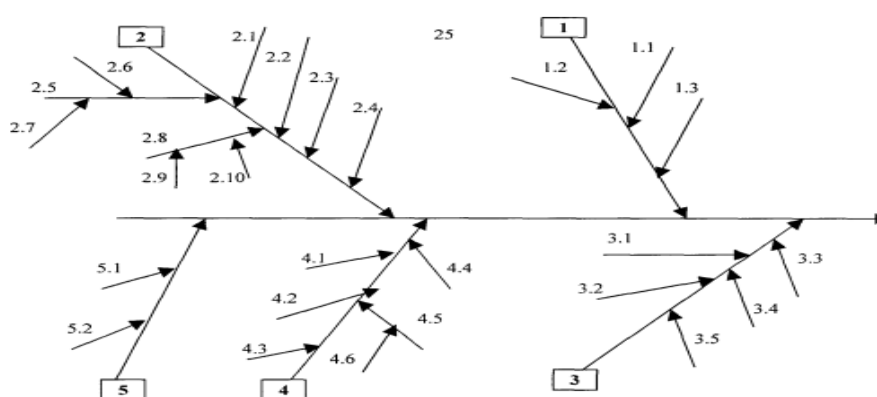
При этом пересечение прав на земельные участки и прав на строения, находящихся на них участках, создает определенные проблемы в регулировании земельно-имущественных отношений.

Все объекты, входящие в земельно-имущественный комплекс, характеризуются по признакам, которые можно систематизировать в четыре группы:

- 1) юридические признаки, которые содержат описание субъекта права, основание возникновения, содержание и объем прав на объект недвижимости;
- 2) стоимостные признаки, необходимые для объективной стоимостной оценки объекта при его налогообложении;
- 3) физические признаки, которые служат для обособления объекта по ряду параметров (границы участка, его местонахождение, размеры участка и т.п.);
- 4) особые признаки физического или какого-либо другого характера, которые свойственны для конкретных объектов.

При этом указанные признаки соответствуют в физическом смысле границам земельного участка (или определенной совокупности земельных участков, выделенной из общего их состава по каким-либо признакам), используемого хозяйствующим субъектом в своей деятельности.

Развитие городского земельно-имущественного комплекса определяется целым комплексом факторов национального и регионального уровней, которые отражены на рисунке 1.



1 – факторы государственного регулирования рынка недвижимости;

1.1 – нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости; 1.2 – налоговое законодательство, регулиующее сделки с недвижимостью; 1.3 – отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне;

2 – общеэкономическая ситуация;

2.1 – производство национального дохода; 2.2 – объем промышленного производства; 2.3 – занятость трудоспособного населения; 2.4 – ставки доходности финансовых активов; 2.5 – платежный баланс страны; 2.6 – состояние торгового баланса; 2.7 – притоки капитала; 2.8 – оттоки капитала; 2.9 – рост доходов населения; 2.10 – индекс потребительских цен;

3 – экономическая ситуация на уровне региона;

3.1 – экономическое развитие региона; 3.2 – диверсификация занятости работоспособного населения; 3.3 – экономические перспективы развития региона; 3.4 – притоки капитала в регион; 3.5 – оттоки капитала из региона;

4 – социальное положение в регионе;

4.1 – возможность межэтнических и военных столкновений; 4.2 – отношение к частному капиталу; 4.3 – отношение к иностранному капиталу; 4.4 – устойчивость политики администрации региона; 4.5 – уровень безработицы в регионе;

5 – природные условия в регионе

5.1 – экологическое положение в регионе; 5.2 – наличие развитой инфраструктуры.

Рис. 1. Механизм причинно-следственных связей, определяющих развитие городского земельно-имущественного комплекса

Необходимо обратить внимание на различную длительность жизненного цикла отдельных элементов ЗИК. Так, земельный участок как базовый элемент комплекса имеет теоретически неограниченный жизненный срок. Полезность свойств земельного участка, а, следовательно, и его стоимость, можно регулировать изменением функционального назначения.

В свою очередь, жизненный цикл объектов капитального строительства состоит из периодов строительства и эксплуатации, реконструкции и модернизации, в течение которых они являются объектом управления и оборота на рынке недвижимости. Наилучший вид использования данных объектов определяется в процессе управления ЗИК.

Теоретически неограниченная возможность продолжения жизненного цикла земельного участка и длительный срок жизненного цикла объектов капитального строительства определяют инвестиционный характер ЗИК. В условиях рынка объекты ЗИК могут использоваться в качестве источника дохода от продажи, сдачи в аренду или доверительное управление, участвовать в процессах финансового, материального рынков и рынка недвижимости как в единстве своих объектов, так и пообъектно при неизменном составе элементов ЗИК.

В данной связи отметим, что отличием земельного участка от других объектов недвижимости служит его уникальность. Он представляет собой полноценный объект недвижимого имущества, а здания и сооружения, по мнению большинства исследователей, служат лишь «улучшениями» земельного участка и полноценным объектом недвижимости не являются.

Таким образом, именно управление рациональным землепользованием становится важнейшим фактором обеспечения эффективности функционирования городского земельно-имущественного комплекса. При этом наиболее сложная проблема управления земельно-имущественными ресурсами - регулирование землепользования органами городской власти с учетом интересов всех участников земельно-имущественных отношений и, при этом, обеспечение комплексного развития городского образования, учитывающего многочисленные параметры, в том числе, и экологические.

Управление земельно-имущественным комплексом как природно-территориальным ресурсом предполагает регулирование важнейших параметров земельного фонда, включающих природно-экономические характеристики и пропорции его распределения по отраслевому признаку, интенсивность и эффективность его использования. В данной составляющей происходит объединение интересов общества и частных землепользователей в процессе реализации рыночных механизмов хозяйствования.

Механизм земельно-имущественного менеджмента на городском уровне, в общем смысле, можно определить, как выработку и апробацию органами местного самоуправления системы льгот и ограничений для субъектов земельно-имущественных отношений, а также контроль за соблюдением регулирующих предписаний. Органы городского управления обязаны оказывать такое воздействие на землепользователей, чтобы те, в необходимых случаях, изменяли свое поведение, то есть, принимали наиболее эффективные решения в части использования земельно-имущественных ресурсов.

Иными словами, земельно-имущественный менеджмент представляет собой сложную систему организационных, правовых, экономических и административных рычагов, прямо или косвенно воздействующих на земельно-имущественные отношения, формирующих, развивающих и направляющих эти отношения в сторону правильного сочетания реализации интересов к земле субъектов процесса землепользования с учетом экологических ограничений.

В этой связи, немаловажным обстоятельством в развитии земельно-имущественного менеджмента является реализация городских программ, основными направлениями которых должны стать: повышение эффективности использования

земельно-имущественных ресурсов, создание условий для увеличения природного, социального, инвестиционного и производственного потенциала городского образования, превращения земельно-имущественных ресурсов в мощный фактор влияния устойчивого развития городской экономики. При этом систему программных мероприятий составляют следующие действия:

- стабилизация отношений собственности (передача государственных и городских земель в собственность граждан и юридических лиц; приватизация земель при приватизации государственных и городских предприятий; инвентаризация, межевание и закрепление на местности границ земельных участков, находящихся в государственной и городской собственности, собственности граждан и юридических лиц; кадастровое зонирование земель и др.);

- совершенствование системы земельных платежей (наиболее полное использование налогового и арендного потенциала земли при условии завершения инвентаризации городских земель, проведения их оценки, учета и государственной регистрации);

- ведение государственного кадастра недвижимости (проведение кадастрового зонирования; формирование информационной базы по формам собственности земель; внедрение программно-технических комплексов, обеспечивающих автоматизацию ведения кадастра);

- оценка земель (проведение оценочного зонирования с целью последующего определения нормативной стоимости земли; проведение кадастровой оценки всех категорий земель для целей налогообложения);

- комплекс работ по землеустроительному обеспечению (проведение землеустроительных работ, связанных с установлением земель, относящиеся к федеральной, региональной и городской собственности; установление в натуре границ вновь предоставляемых и перерегистрируемых земельных участков);

- усиление контроля за использованием и охраной земель (улучшение профилактической работы по предотвращению нарушений земельного законодательства, информирование населения о деятельности органов государственного контроля за использованием и охраной земель).

Помимо этого, в качестве мер по управлению земельно-имущественными ресурсами на региональном уровне необходимо использование не только прямых регуляторов, но и косвенных (кредитование и субсидирование, частичное финансирование со стороны органов власти землеустроительных работ, разъяснительная работа и т. д.).

Например, в индустриально развитых странах при проведении земельно-имущественной политики используется смешанный административно-экономическом механизм, который включает следующие инструменты:

- рыночная купля-продажа земельных участков, выкуп и приватизация;
- эколого-экономическая оценка земли и составление ценовых карт территорий;
- налогообложение земли на основе оценки ее стоимости с учетом экологических факторов;

- планирование и организация пространства;
- функциональное зонирование территорий;
- правила землепользования и застройки, вырабатываемые на уровне муниципалитетов;

- порядок проведения экологического девелопмента земель.

Все вышесказанное свидетельствует о необходимости поиска инновационных подходов к управлению земельно-имущественным комплексом городов, в большей мере учитывающих экологическую составляющую его развития.

Литература

1. Чешев А.С. Карпова Н.В. Основы городского природопользования. М.: Вузовская книга, 2010г.
2. Сухомлинова Н.Б. Использование и охрана земельных ресурсов Ростов-на-Дону: СКНЦ ВШ, 2008г.

Зура Расуевна Харипова – аспирант кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета

Zura Rasuyevna Haripova – the graduate student of the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State Construction University chair

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
