

ОСНОВНЫЕ КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ К ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГОРОДСКИХ УСЛОВИЯХ

В.С. Вагин, А.С. Чешев

Ростовский государственный строительный университет

В предлагаемой статье рассмотрены некоторые концептуальные подходы к эколого-экономической оценке и использованию земельных участков в городских условиях, и даны предложения по совершенствованию этого процесса.

Ключевые слова: *концепция; экология; оценка; город; земельные ресурсы.*

In the offered article some conceptual approaches to an ekologo-economic assessment and to use of the land plots in city conditions are considered, and suggestions for improvement of this process are given.

Key words: *concept; ecology; assessment; city; land resources.*

В рыночной экономике, где земельные участки выступают ресурсным товаром, их цена определяется общими законами спроса и предложения. Предложение по земельным участкам носит в целом в экономике совершенно неэластичный характер, так как в большинстве от других товаров, невозможно свободно воспроизводить. Хотя предложение земельных участков в целом в экономике неэластично, однако для конкретных покупателя и продавца ситуация выглядит несколько иначе. На локальных рынках покупатель покупает участок земли и увеличивает занимаемую территорию за счет конкурентов, поэтому предложение таких земельных участков могут иметь некоторую эластичность. Цена земельных участков находится в прямой зависимости от уровня спроса и в обратной от объема предложения, т. к. повышение спроса и понижение предложения ведут к увеличению их цены и наоборот понижение спроса и повышение предложения ведут к снижению цен.

Поверхность земли является пространственным базисом для размещения коммерческих, промышленных объектов, жилых домов, различных сооружений и т. д. - это ее основное назначение в городских условиях и поэтому спрос на пустующие земельные участки является производным от спроса на строительство новых объектов. Полезность местоположения земельного участка указывает на показатели ценности данной территории, как базиса размещения и дополнительных улучшений, существующих на земельном участке - инфраструктуры и удобства местоположения.

На практике рыночная стоимость любого ресурсного товара, в том числе земельного участка, определяется его способностью приносить доход. В случае использования земельного участка в качестве факторного дохода выступает земельная рента. Цена ограниченной земельной территории не только не снижается со временем, но и повышается в силу растущего на нее спроса и ограниченности запасов. Земельная рента в пределах городской территории создается под действием трех факторов:

- местоположения участка и его эколого-природных характеристик;
- затрат общественных средств на благоустройство территорий и развитие инфраструктуры;
- усилий частного землепользователя по освоению земельного участка.

За последние годы главной целью определения кадастровой стоимости земельного участка - расчет налоговых платежей, сумма поступлений которых в бюджет могла бы

возместить издержки на восстановление и воспроизводство городской инфраструктуры, а также позволить в перспективе финансировать другие расходные статьи бюджета.

В настоящее время ставки земельного налога устанавливаются централизованно, однако они пока не отражают реальных затрат на простое и расширенное воспроизводство городской инфраструктуры и улучшение природной среды в городе - самые главные цели на которые должны расходоваться платежи за пользование земельной территорией. Также они абсолютно не должны зависеть от рыночных цен на земельные участки и прочую недвижимость, установившихся в местных условиях, хотя во многих странах наметилась тенденция соотносить стоимость, рассчитываемую для налогообложения, с рыночными стоимостями, а не привязывать ее только лишь к издержкам на воспроизводство и замещение. Расчет налогооблагаемой базы также важен по той причине, что ставки земельного налога и арендной платы выполняют не только фискальную функцию, но и являются инструментом экономического регулирования городского землепользования и территориального планирования.

Точная оценка стоимости ограниченной земельной территории является критическим элементом эффективной системы налогообложения и гарантирует, что каждый землевладелец заплатит свою справедливую долю налогов. Точная оценка стоимости такой территории - решающий момент для принятия правильных и обоснованных решений в области землепользования. Зарубежные экономисты и градостроители давно сошлись на той точке зрения, что неправильная оценка ограниченной земельной территории и система ее налогообложения, основанная на устаревших сведениях и несовершенных методиках, приводит к неэффективному землепользованию и нежелательной модели городского развития.

При экономической оценке городских территорий первым и самым важным шагом является выделение факторов, влияющих на стоимость земельных участков, определение их количества и степени значимости для конкретных видов оценки и функционального назначения и разрешенного использования.

Принято делить факторы, формирующие стоимость ограниченной земельной территории в городе на: экономические, социальные, юридические, административные или политические, и физические, связанные с окружающей средой, либо с местоположением.

Экономические факторы зависят от общего состояния мировой экономики, экономической ситуации в стране, регионе или на местном уровне. В структуру экономических факторов, которые оказывают влияние на стоимость земельных участков со стороны спроса, входят:

- уровень занятости, величина заработной платы, доходов, платежеспособного спроса населения - чем выше валовой и располагаемый доходы населения, тем равномернее распределяются эти доходы среди различных слоев общества и тем выше склонность к потреблению, а также больше спрос на строительство жилья и на земельные участки под строительство;
- уровень деловой активности - чем выше деловая активность в данном регионе, городе, тем больший спрос предъявляется на земельные участки под промышленную, коммерческую, офисную застройку;
- состояние финансового рынка - увеличение ставки процента по кредиту ведет к падению спроса на него и снижает тем самым платежеспособный спрос при покупке недвижимости, а значит, ведет к снижению стоимости; чем выше ставка процента на капитал по альтернативным источникам его использования (правило банковский процент по депозитам), тем ниже стоимость конкретного земельного участка.

К переменным предложениям, оказывающим влияние на стоимость земельных участков, по нашему мнению, можно отнести:

- площадь имеющейся на продажу и предоставляемой в аренду;
- затраты на освоение или производство строительных работ;

- затраты, связанные с обеспечением финансирования строительства;
- налоги, арендная плата и другие платежи за предоставленный земельный участок.

На характер рынка земельных участков и недвижимости существенное влияние оказывают социальные факторы, к основным из которых можно отнести:

1. Численность населения - чем больше количество населения, тем больше потенциальный спрос на земельные участки под застройку.

2. Миграция населения - миграционные процессы могут повышать или понижать спрос на земельные участки под строительство в зависимости от направленности миграционных потоков.

3. Социальная стратификация - у групп населения с более высокими доходами появляется потребность в поддержании своего социального статуса, вследствие чего из-за соображений престижности такие группы населения испытывают потребность в более дорогом жилье, расположенном в престижных районах, где цены на земельные участки выше, чем в других районах.

Юридические, административные и политические факторы могут влиять на спрос как положительно, так и отрицательно. Политика предоставления разного рода льгот способствует эффективному землепользованию и стимулирует освоение земельных участков. На уровне государства экономическая, фискальная и кредитно-денежная политика могут либо стимулировать, либо подавлять экономическое развитие в целом и спрос на земельные участки в частности. Администрации различного уровня могут проводить программы стимулирования или ограничения освоения земельной площади через такие механизмы, как налогообложение с учетом зонирования, контроль землепользования и ставок арендной платы. На спрос также влияет качество услуг, предоставляемых местной администрацией, например, дороги, школы, общественный транспорт, состояние коммунальных услуг и эффективность работы органов правопорядка и т. д.

Изучение факторов местоположения и окружающей среды показало, что они оказывают существенное, а иногда и определяющее влияние на стоимость земельных участков в пределах города. При этом важно знать четкое разграничение локальных и нелокальных факторов. Локальные факторы относятся к отдельно взятому участку земли, в число которых входят размер, топография и другие физические параметры. Нелокальные факторы - показатели местоположения, которые описывают участок с точки зрения его расположения относительно основных зон притяжения - делового центра, автодорог, остановок общественного транспорта, школ, магазинов, зон отдыха, или наоборот близости мусорных свалок, вредных производств. Первая группа факторов влияет на стоимость земельной площади (участка) постольку, поскольку ее собственник может воспользоваться присущими участку характеристиками, а вторая группа признаков влияет на стоимость косвенно.

При этом важное влияние на уровень цен оказывает такой немаловажный фактор, как информированность участников рынка, которые должны обладать достаточным количеством информации, чтобы их действия принесли максимальную выгоду.

Стоимость каждого земельного участка определяется также не только на основе современного функционального его использования, но и возможностью разрешенного альтернативного использования. Так, например, стоимость земельных участков, расположенных вблизи города значительно выше стоимости даже более лучших по природным и другим свойствам, но расположенных на более удаленном расстоянии от объектов сбыта и потребления.

Все характеристики, определяющие относительную ценность земельного участка, можно подразделить на две категории:

- повышающие относительную ценность, а, следовательно, и стоимость земельного участка при определенном функциональном использовании;

- понижающие относительную ценность, а, следовательно, и стоимость земельного участка при ином функциональном использовании.

К настоящему времени в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, определяющих правовой режим использования земельных участков, отнесенных к землям особо охраняемых территорий, а также включенных в охранные санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, оборонных, промышленных, транспортных объектов, объектов инженерных коммуникаций, нефтехранилищ, нефте- и газопроводов, линий электропередачи и связи и др.

К таким нормативно-правовым актам, вводящим ограничения на использование земельных участков, относятся: Законы РФ «Об особо охраняемых природных территориях», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Гражданский, Земельный, Градостроительный, Водный, Лесной кодексы, Строительные нормы и правила, Санитарные правила и нормы, Правила землепользования и застройки, разрабатываемые местными органами власти, утвержденная градостроительная документация.

Предписанные в данных документах ограничения очень часто оказывают влияние на величину стоимости не только тех участков, на которые распространяется действие указанных ограничений, но и на соседние участки, поскольку они имеют обременительный характер.

К обременениям (обременительным правам) и ограничениям на земельные участки относятся:

1. Аренда земельных участков;
2. Сервитут, устанавливаемый на земельный участок или его часть;
3. Срочное пользование земельными участками;
4. Общее пользование земельными участками;
5. Ипотека земельных участков;
6. Арест имущества (земельного участка);
7. Запрет на продажу или иное отчуждение земли (земельного участка) определенному кругу лиц;
8. Запрет на сдачу в аренду земли (земельного участка);
9. Запрет на изменение функционального использования земли (земельного участка);
10. Запрет на отдельные виды деятельности, связанные с использованием земли (земельного участка);
11. Иные возможные обременения и ограничения собственности на землю (земельные участки), предусмотренные законодательством РФ, договорами или решением суда.

К обременениям (обременительным правам) и ограничениям на улучшения на земельном участке относятся:

1. Аренда зданий (строений), сооружений;
2. Сервитут, устанавливаемый на здания (строения), сооружения или их часть;
3. Ипотека здания (строения), сооружения;
4. Доверительное управление зданием (строением), сооружением;
5. Постоянная рента за здания (строения), сооружения;
6. Пожизненная рента за здания (строения), сооружения;
7. Пожизненное содержание с иждивением за здания (строения), сооружения;
8. Арест имущества (здания (строения), сооружения);
9. Запрет на продажу или иное отчуждение здания (строения), сооружения определенному кругу лиц;
10. Запрет на сдачу в аренду здания (строения), сооружения;

11. Запрет на изменение функционального использования здания, сооружения;
12. Запрет на отдельные виды деятельности, связанные с использованием здания (строения), сооружения;
13. Особый режим использования здания, сооружения в охранных зонах;
14. Иные возможные обременения и ограничения на здания (строения), сооружения, предусмотренные законодательством РФ, договорами или решением суда.

В соответствии с действующим законодательством к особо охраняемым природным территориям относятся участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, и которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

С учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий и статуса, находящихся на них природоохранных учреждений, различаются следующие категории указанных территорий:

- государственные природные заповедники, в том числе биосферные;
- национальные парки;
- природные парки
- государственные природные заказники;
- памятники природы;
- дендрологические парки и ботанические сады;
- лечебно-оздоровительные местности и курорты;
- иные категории особо охраняемых природных территорий, устанавливаемые правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

Земли указанных особо охраняемых природных территорий, входящие в состав поселения, образуют одну ценовую зону и имеют единую, кадастровую стоимость в своих границах или границах данной ценовой зоны. Дифференциация кадастровой стоимости по территории данной ценовой зоны может осуществляться лишь в случае наличия в ее границах земельных участков с различным функциональным назначением, не противоречащим законодательству.

Градостроительный кодекс вводит ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности в следующих зонах:

- зоны охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, заповедные зоны;
- зоны особо охраняемых природных территорий, в том числе округов санитарной (горно-санитарной) охраны;
- санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;
- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- зоны залегания полезных ископаемых;
- территории подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- зоны чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия;
- зоны с экстремальными природно-климатическими условиями;
- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством РФ и законодательством субъектов РФ.

Задачами оценки городских земель являются:

- налогообложение земли, установление ставок земельного налога и арендной платы, расчет необходимой суммы налоговых поступлений, способной покрыть издержки

городского бюджета, в первую очередь, издержки на возмещение и воспроизводство инфраструктуры;

- расчет стоимости земли для установления выплат и компенсаций при изъятии участка для общественных нужд;
- оценка влияния инвестиций в строительство и развитие инфраструктуры на рыночную стоимость земли.

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных подходов, главным из которых может выступать принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, который гласит о том, что наилучшим является тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земельных участков находящихся в гражданско-правовом обороте.

Литература

1. Прорвич В. А. Основы экономической оценки городских земель. М., Дело. 1998.
2. Рудов А. И. Экономический механизм городского землепользования. Ростов н/Д., Изд-во СКНЦ ВШ. 1999.
3. Севостьянов А. В. Массовая оценка городских земель в составе работ по городскому кадастру. М., Фирма Блок. 2001.

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

Анатолий Степанович Чешев – доктор экономических наук, профессор кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Anatoly Stepanovich Cheshev – the Doctor of Economics, professor of department of economy of environmental management and the inventory 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) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
