

Инновационно-ориентированный подход к использованию городской земли

О.А. Побегайлов

Земля как основа всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, экологической и других сферах обладает стоимостью, определение которой представляет собой одно из главных условий нормального действия и развития экономики в целом и строительного комплекса, в частности. Необходимость в точной оценке стоимости земельных участков испытывают государственные органы исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, проведении рациональной земельной и налоговой политики (как на федеральном, региональном, так и на муниципальном уровне) [1].

Определение цены земли является одним из главных условий эффективного использования земельных ресурсов. Должны быть обоснованы и разного рода платежи за землю, важнейшее значение имеет и расчетная величина, соответствующая экономическим запросам данного этапа. Проблема заключается в том, что в современных экономических условиях нет методической базы для объективного расчета обоснованной цены на землю. Сложившуюся ситуацию можно объяснить следующими причинами:

– российские методы экономической оценки земли, которые широко использовались в 90-х годах XX века, формировались без учета применения их в условиях современной рыночной экономики;

– известные в настоящее время зарубежные методы ориентированы не на такие рынки земли, как российский, который неустойчив и не соответствует общепринятым международным стандартам. В соответствии с этим, практически невозможно рассчитывать на получение оптимальных результатов, применяя популярный за рубежом метод капитализации доходов;

– в нашей стране еще не накоплена достоверная база информации об операциях с земельными участками, в которой можно было бы использовать некоторые иностранные методики, например, методы аналогии, простой либо основанной на математико-статистических моделях экстраполяции [2, 3].

Именно поэтому сегодня является особо острой проблема разработки научно обоснованной методики определения цены земли, которая способна учитывать все факторы, оказывающие воздействие на цену земли, а также особенности российского рынка земли и законодательства в этой области [4].

Подходы к обеспечению рационального использования городских земель могут быть собраны в три весьма отличающиеся друг от друга типа земельной политики [5]. Во-первых, это земельная политика, проводимая местными властями в условиях преимущественно муниципальной собственности на землю и основанная на использовании, прежде всего, арендных методов регулирования отношений землепользования. Главные субъекты земельных отношений в этом случае – городские муниципальные власти, отвечающие за эффективный и справедливый отвод земель в границах города. Во-вторых, это земельная политика, проводимая в условиях доминирования свободного рынка городских земель и основанная на использовании более мягких методов регулирования отношений землепользования (ценообразование, налогообложение и др.). В-третьих, это земельная политика, которая может быть названа «смешанной». Она основана на согласованном использовании методов и средств первых двух подходов [6].

Точное определение стоимости земли является основным критерием эффективной системы оценки для целей налогообложения. Оно позволяет внести свою лепту в объективность оценки стоимости освоенных земельных участков и гарантирует, что каждый землевладелец по справедливости заплатит свой налог. Точная оценка стоимости земли способствует правильному принятию решений в области землепользования, как в государственном, так и в частном секторе. Экономисты и градостроители согласны с тем, что потерявшие актуальность методы оценки земли способствуют неэффективному землепользованию и нежелательной модели городского развития [7].

Можно выделить два подхода к оценке стоимости городских земель, определившихся в прошлом веке: затратный и рентный. Затратный подход предполагает учет прямых затрат на инженерное освоение, оборудование и

благоустройство участка, а также учет компенсаций (вызванных сменой типа использования земли), совместных затрат на коммуникации и сооружения (вне пределов рассматриваемой территории) и прогнозируемых эксплуатационных затрат [8]. Полученные таким образом оценки совокупности всех затрат предназначены для обоснования методов, позволяющих сократить площадь территории для застройки за счет удорожания строительства (подземное строительство, повышенная этажность и т. д.). Рентный подход учитывает ограниченность городских территорий и необходимость использовать не только лучшие, но и худшие земли [9]. Использование таких оценок зависит от выбранного критерия оптимальности модели и уровня ее агрегирования.

Таким образом, оба эти подхода учитывают оценки стоимости городских земельных участков лишь как расчетные величины – для использования при решении конкретных задач обоснования планов строительства. Между тем, инновационно-ориентированное развитие экономических отношений предполагает платность большинства городских ресурсов. Бесплатность некоторых ресурсов, а особенно «недоизвлечение» дифференциальной ренты, – один из факторов, который не только поощряет расточительность в их потреблении, но и создает условия для нерациональной концентрации потребителей этих ресурсов [10].

Очевидно, что жестко фиксированные цены на земельные участки ставят развитие города в жесткие рамки. Поэтому необходимо введение дифференцированных платежей за землю, которые должны способствовать более рациональному размещению производств. Необходимость обеспечения воспроизводства земли предполагает возмещение ущерба от изъятия земли за счет землепользователя. Общая сумма платежей за землю складывается из платы за землю (возмещение затрат на воспроизводство этого ограниченного ресурса) и земельного налога (форма изъятия дифференциальной ренты).

Нижняя граница стоимости участка городской земли определяется суммой затрат по инженерному освоению, оборудованию и благоустройству участка. Верхняя граница должна определяться величиной дифференциаль-

ной ренты, возникающей при наиболее рациональном использовании земельного участка с учетом его местоположения. Нижние границы оценок отличаются в пределах города в несколько раз, верхние – в сотни раз.

Построение экономико-математической модели выбора варианта землепользования, которая учитывала бы экономические и социальные критерии, значительно помогает в определении верхних границ оценок городских территорий. При этом использование рентных и других платежей за городские земельные участки для более эффективного размещения производительных сил может дать необходимый эффект только при условии обоснования их использования, учитывающего стратегию развития города (в противном случае последствия могут иметь отрицательный характер). Недостатком использования таких моделей может стать несоответствие некоторых параметров и соотношений реальной структуре спроса на землю, подверженной колебаниям. Знание изменения спроса на землю помогает своевременно корректировать модель.

Достижение выше поставленной цели возможно только при соблюдении методологических принципов ценообразования, важнейшим из которых является принцип наиболее эффективного землепользования. Почти каждый объект недвижимости является предметом конкуренции разных вариантов использования. За сельскохозяйственные угодья конкурируют между собой земледелие и скотоводство. На городские земли конкурентов в десятки раз больше. При оценке рыночной стоимости следует выяснить, какой из конкурирующих вариантов использования участка наиболее эффективен.

Инновационный принцип наиболее эффективного землепользования означает, что рыночная стоимость недвижимости зависит от всевозможных вариантов использования, а не от одного только существующего варианта землепользования. Этот принцип наиболее нагляден в случае неосвоенного земельного участка, стоимость которого будет определяться его потенциалом. Чем потенциально доходнее возможное использование, тем выше будут спрос и рыночная стоимость. Неосвоенная земля в черте города всегда имеет более высокую стоимость, чем аналогичные участки в сельской местности.

Литература

1. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. – М.: Дашков и К°, 2004. – 620 с.
2. Kostianen J. Urban Economic Development Policy in the Network Society. – Tekniikanakatemistenliitto. – Tampere, 2002.
3. Власенко Т.В. Оценка эффективности рациональной организации и использования городских территорий [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2012, № 4. Режим доступа <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1070> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз.рус.
4. Морфология экономического пространства города / Под.ред. А.Ф. Варустина. – СПб.: Питер, 2010. – 284 с.
5. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. – М.: Дело, 1998. – 336 с.
6. Чешев А.С. Курбатова Н.С. Эколого-экономические аспекты рационального использования и оценки земельных ресурсов поселений [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2012, № 4. Режим доступа <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p2y2012/1320> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз.рус.
7. Housing Finance: Key Concepts and Terms. – United Nations, New York and Geneva, 2008.
8. Кабакова С.И. Градостроительная оценка территорий города. – М.: Стройиздат, 1973. – 176 с.
9. Федоров В.П., Булычева Н.В., Пахомова О.М. Математическая модель массовой экономической оценки городской территории // Экономико-математические исследования: математические модели и информационные технологии. – СПб.: Наука. – 2009. – С. 216-237.
10. Чешев А.С., Алиева Н.В. Эколого-мелиоративные аспекты регулирования земельных отношений в современных условиях [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2012, № 4. Режим доступа <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1168> (доступ свободный). – Яз.рус.