

Порода	Группа типов леса	Увеличение подземного стока		Стоимость, руб./га	
		в мм	в м ³ /га	Район г. Ханты-Мансийска	Район г. Нижневартовска
Ель	Зеленомошная	42,8	428	7480	22936
	Багульниковая	35,3	353	5482	17435
	Сфагновая	30,4	304	4690	16384
Береза (осина)	Травяно-болотная	34,7	347	5318	17946

Результаты расчетов при существующей значимости чистой воды в районах повышенного загрязнения свидетельствуют о важной средозащитной роли северных лесов на водосборных территориях; во многих случаях она намного превышает значимость лесных ресурсов.



УДК 330.15 (1 – 17)

А.И. Татаркин, В.Г. Логинов
 (A.I. Tatarkin, V.G. Loginov)
 ИЭ УрО РАН, г.Екатеринбург
 (IE UB RAS, Ekaterinburg)

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ (METHODOLOGICAL ASPECTS OF THE ECONOMIC ASSESSMENT OF LAND RESOURCES)

Экономическая оценка земельных ресурсов преследует две неразрывные цели: установление величины национальной ценности земли в денежном выражении и выбор вариантов рационального землепользования, обеспечивающих минимальные затраты ресурсно-сырьевой составляющей в увязке с территориальной организацией производительных сил. Таким образом, под экономической оценкой земель понимается определение их сравнительной ценности как главного средства производства в сельском хозяйстве и в градостроительстве, обусловленной природными и экономическими факторами.

Введение с 1 января 1992 г. Закона РФ «О плате за землю» положило начало формированию в России земельного рынка. Назначение рынка –

представлять землю как предмет особой ценности, используемый максимально эффективно, и создать механизм перехода земли от одного пользователя к другому. В связи с этим проблема оценки земельной собственности приобретает большую национальную значимость и практическую ценность.

С конца 1990-х гг. активизировались методологические разработки по оценке земли научными учреждениями, Росземкадастром РФ, но это в первую очередь относится к сельскохозяйственным угодьям.

Делается попытка перехода к экономическим методам регулирования землепользования, основанным на использовании показателей кадастровой и рыночной стоимости земли, а также экологического ущерба. Для этих целей в стране проводится кадастровая оценка земель по утвержденным методикам оценки. Разрабатываются и утверждаются стандарты и методические рекомендации по оценке рыночной стоимости земельных участков. Пока экономические методы регулирования землепользования реализуются в основном в крупных городах – промышленных и деловых центрах, в центрах субъектов Федерации и в тех регионах, где земля приобретает реальную рыночную стоимость и имеется высокая инвестиционная активность.

Неоднократно отмечалось исследователями, что переход к экономическим мерам воздействия на землепользователей невозможен в рамках существующего правового поля. Отчасти такие механизмы прописаны в федеральных законах, но, к сожалению, в наиболее общей форме, без создания организационных механизмов их реализации. Так как наши законы не являются законами прямого действия, то для выполнения продекларированных в них статей требуется разработка и утверждение подзаконных актов [1, с.95].

Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения, которая, в свою очередь, должна быть определена в виде процента от рыночной стоимости. Однако на практике этого не происходит, так как Росземкадастром, ответственным за проведение кадастровой оценки земель различных категорий, во исполнение принятого ранее постановления Правительства РФ разработана серия методик оценки кадастровой стоимости земель различных категорий, практически никак не связанных с рыночной стоимостью и даже нарушающих основные принципы ее установления. Механизм установления кадастровой стоимости в процентах от рыночной стоимости отсутствует. Отсутствует и механизм, и порядок определения рыночных цен для целей налогообложения. Земельные платежи не связаны ни с рыночной стоимостью земли, ни с величиной земельной ренты, а установлены по фиксированным ставкам, приведенным в законе «О плате за землю».

В отношении оценки земельных участков наиболее разработанной является оценка сельскохозяйственного ресурса, лесных земель и земель поселений. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода, который, в свою очередь, представляет собой сумму дифференциального и абсолютного рентного дохода. При этом абсолютный рентный доход представляет собой минимальный доход, образующийся в результате использования земельного участка независимо от его качества и местоположения. Он установлен единым для всех субъектов Федерации в размере 1 % от стоимости производимой в среднем по стране валовой продукции, приходящейся на один гектар сельскохозяйственных угодий. Кадастровая стоимость 1 га сельхозугодий определяется как произведение расчетного рентного дохода с 1 га на срок его капитализации, равный 33 годам [2, с. 22].

Тем не менее системы экономической оценки земельных ресурсов до сих пор нет, в частности нет соответствующих разделов в национальных счетах (составляемых как в отдельных странах, так и в ООН: ни в оценках накопленного национального богатства, ни в оценках произведенных товаров и услуг), хотя есть некоторые методические проработки, направленные на создание таких счетов.

Идет процесс формирования единой методологической основы и необходимой законодательной и нормативной базы. Однако даже разработанный научно-методический аппарат комплексной кадастровой экономической оценки в настоящее время пока не нашел практического использования. Продолжающийся процесс появления новых и совершенствования ранее принятых федеральных нормативных правовых актов в сфере природопользования вносит свои коррективы, но институциональные формы ее обеспечения так и не созданы. Несмотря на то, что современным законодательством выделены категории ценных и особо ценных сельскохозяйственных угодий, изъятие и использование которых для несельскохозяйственных целей строго ограничено или запрещено вообще, они при действующем экономическом механизме регулирования земельных отношений в большом количестве предоставляются для строительства и выводятся из сельскохозяйственного оборота. Тем самым сокращается и ухудшается природно-ресурсная база сельского хозяйства. Примерно три четверти сельскохозяйственных угодий находятся в состоянии мелиоративной и экологической неустроенности [3].

Применение кадастровой стоимости с целью повышения эффективности использования земли не решает проблему, так как данный показатель по своему содержанию является нормативным, т.е. назначенным для определенных целей и на определенный срок, и не совпадает с реальными ценовыми пропорциями, складывающимися на различных рынках. В лучшем случае это даст лишь сравнительную оценку ценности разных по качеству земель и иных природных ресурсов.

Методики государственной кадастровой оценки земли являются нормативными документами, обязательными к применению при проведении государственной кадастровой оценки земли и определении показателей кадастровой стоимости земельного участка. Часть методик (методика оценки сельскохозяйственных угодий, методика оценки земель лесного фонда) предполагает проведение кадастровой оценки земли на трехуровневой системе: первый уровень – оценка территории всей страны с дифференциацией средних показателей по субъектам РФ; второй уровень – оценка территории в субъекте РФ с дифференциацией показателей кадастровой стоимости по районам и оценочным зонам; третий уровень – оценка территорий районов или оценочных зон с дифференциацией показателей кадастровой стоимости по хозяйствам или отдельным участкам.

Кадастровая оценка одного и того же участка земли может меняться в случае перевода его из одной категории в другую, т.е. от целевого или нецелевого использования. При этом ни собственник участка, ни его владелец, пользователь или арендатор не вправе изменить целевое назначение земельного участка по своему усмотрению. Изменение целевого назначения земель допускается только в установленном порядке специально уполномоченным на это органом. Порядок отнесения земель к категориям и перевода земель из одной категории в другую установлен в ст. 8 Земельного кодекса РФ. Особенности перевода регламентирует Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [4]. Значительное место в законе уделяется особенностям перевода земель сельскохозяйственных угодий (гл. 2, ст. 7, включающая 2 пункта и 9 подпунктов), являющихся наиболее ценными землями. Такой перевод допускается в исключительных случаях (с. 7), связанных, в частности, с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (пункт 1, подпункт 4); со строительством дорог, линий электропередач, линий связи, нефтепроводов, газопроводов, железнодорожных линий и других линейных объектов при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации сельскохозяйственных угодий, предоставляемого на период осуществления строительства линейных объектов (пункт 1, подпункт б); с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель (пункт 1, подпункт 8). В вышеперечисленных случаях допускается также перевод из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (пункт 2). То есть под промышленные и транспортные цели может быть изъят любой земельный участок сельскохозяйственных угодий независимо от его кадастровой стоимости.

Имеющиеся подходы к оценке земель отражают процесс усложнения экономической оценки земельных ресурсов как явления экономической

жизни и различные уровни его теоретического и прикладного анализа. В случае определения арендной платы земля рассматривается как территориальный ресурс с соответствующим комплексом возобновляемых природных ресурсов. При определении экономической оценки как платы за причиненный ущерб используется система воспроизводящегося на ней комплекса природных ресурсов: кормовых (сельскохозяйственных), лесных, дикорастущих ресурсов и ресурсов ихтиофауны и животного мира.

Библиографический список

1. Лукин Ю.Н. Развитие экономических методов землепользования в России // Вест. Челяб. гос. ун-та. Экономика. 2007. № 19(97). Вып. 12. С. 91-96.

2. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации / под общ. ред. А.З.Родина, С.И.Носова. М.: Ин-т оценки природных ресурсов, 2000. 152 с.

3. Долгушин Н.К. Правовые проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения // Матер. выездного Комитета по аграрно-продовольственной политике и рыбохозяйственному комплексу (совместно с бюро Отделения экономики и земельных отношений РАСХН). Рязань, 27-28 нояб. 2008 г. Рязань, 2008. С. 5-10.

4. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую (с внесенными в последующие годы редакционными коррективами): Закон РФ №172-ФЗ от 24 дек. 2004. // Рос. газ. 2004. 24 дек.

