

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ МЕХАНИЗМА ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ В БЕЛАРУСИ И ПОЛЬШЕ

In article features of construction of ground relations in city are shown by the example of Belarus and Poland.

Проблема оценки земельных ресурсов была, есть и будет актуальной, важной и, возможно, спорной если не для всех, то для большинства государств мира. Величина стоимостной оценки этого природного ресурса влияет не только на экономические процессы в стране-владельце этого ресурса, но и на политическое направление развития.

Земля – это не только пространственный базис для размещения производительных сил и производственных отношений, это также экологический каркас для нормальной жизни и здорового развития нации. От величины денежной оценки (экономической оценки) земельных ресурсов в целом (городских земель в частности) во многом зависит то, насколько рационально будет использоваться этот ресурс.

Однако важным в данном случае является тот момент, что полученный результат при проведении экономической (кадастровой) оценки земли во многом зависит от методологии и методики оценки. Очень важно учесть политические, экономические, социальные и экологические стороны жизни общества. В то же время экономический уровень развития и политическая ситуация страны диктуют возможность и степень включения того или иного фактора.

Рассмотрим земельные отношения в городах на примере двух стран: Беларуси и Польши. Хотелось бы отметить, что обе страны относятся к числу развивающихся. Однако Польша, в сравнении с Беларусью, пережила кризисный период и обладает более стабильной экономикой. В Республике Беларусь нет пока эффективного механизма формирования стоимости и образования цен земли. Причина в том, что такой механизм пока просто не востребован. Действительно, в Беларуси не применяется ипотека земельных участков. Значит, не нужна оценка в целях ипотеки. В стране нет платного предоставления прав пользования земельными участками. Значит, не нужна оценка в целях предоставления прав пользования. Передача земельных участков в собственность граждан происходит по нормативной цене, а спроса на права собственности на земельные участки со стороны юридических лиц нет. Значит, не нужна оценка в целях перехода прав собственности на земельные участки. Компенсации различного рода осуществляются не по рыночным стоимостям. Значит, не нужна оценка в целях компенсаций. При приватизации объектов государственной собственности право на землю активом не считается, и права государство отдает бенефициару безвозмездно. Значит, не нужна земельная оценка в целях приватизации государственной собственности. В Беларуси нет пока потребности заботиться о достоверности цен, вносимых в сделки. Значит, не нужны мониторинг за ценами и карты оценочного зонирования. Арендная плата за земельные участки назначается административным образом и не зависит от стоимости земли. Значит, не нужна оценка в целях исчисления арендной платы и т. д.

В Польше же описанный выше механизм формирования стоимости и ценообразования земли состоит из семи подсистем с четкими функциями:

- ценообразования (все используемые в нашей стране методики оценки основаны на затратном методе и применяются исключительно для оценки зданий и сооружений);
- формирования стоимости с использованием информации о ранее выполненных оценках (в Беларуси сбор информации об оценках не производится);
- формирования стоимости с использованием информации о ценах (в Беларуси с 1999 г. с утверждением порядка мониторинга земель);

- принуждения внесения достоверных записей о ценах в договора купли-продажи (отсутствие в Беларуси аналогичной функции способствует внесению в договора отчуждения недвижимости ложных цен);
- защиты участников рынка от ошибочных или недобросовестных оценок и оценщиков (аналога такой защиты в Беларуси нет);
- контроля оценщиков (аналога такого контроля в Беларуси нет);
- профессиональной подготовки оценщиков (в Беларуси профессиональная подготовка оценщиков началась с 2000 г. в БГУ) [1].

Но есть один общий момент, которому не уделяют должного внимания ни в методике кадастровой оценки населенных пунктов Беларуси, ни при рыночном регулировании земельных отношений в городах Польши.

Ценность земель городов как природного ресурса, как важного компонента экосистемы, окружающей природной среды – вот что не учтено в процессе экономической оценки территории города и в целом при развитии города. Но ведь направление развития двух стран таково, что наблюдается тенденция роста городов и формирования так называемых мегаполисов. Для этого необходимы затраты значительного количества ресурсов, и земельных в том числе. Современная структура города такова, что за его пределы (как правило на окраину) выносятся промышленные предприятия и формируется промышленная зона, занимающая значительные площади земельных угодий. При этом происходит выведение из оборота плодородных сельскохозяйственных угодий, продуктивных лесных земель и т. д. С одной стороны, мы размещаем подальше от населения города вред промышленности, или же, наоборот, строим жилые дома с видом на «природу», а с другой стороны, мы «омертвляем» землю, лишая при этом ее основного природного свойства (плодородия), а также вносим дисбаланс в экосистему.

Город растет, расширяя все больше и больше свои границы вглубь окружающей его природной среды. Так почему же вместе с экономической ценностью того или иного участка земли как места для размещения зданий и сооружений нам не определить его ценность для окружающей природной среды, его природную ценность для общества? Или учитывать, оценивать и сохранять природные богатства – это привилегия только экономически развитых стран, которые могут себе это позволить?

Очевидность не просто экономического, а эколого-экономического подхода к рассмотрению вопроса оценки земельных ресурсов городов (как и остальных природных ресурсов) ясна. Синтез наук позволит более комплексно рассмотреть проблемы экономической оценки городских земель, а также перейти на более высокий уровень в земельных отношениях – к эколого-экономической оценке земель городов и всех населенных пунктов.

Бесспорно, величина эколого-экономической оценки городских земель поднимет планку земельного налога на сумму компенсации потерь экономической ценности сельскохозяйственных и других угодий окружающей природной среды. В условиях Беларуси и Польши при становлении рыночного механизма экономического развития данный момент считается несвоевременным и, возможно, в настоящее время лишним. Но, не опровергая устоявшуюся теорию о том, что только страны с развитой экономикой могут удовлетворять потребности экологического характера, время диктует необходимость появления новой теории, которая включала бы решение экологических проблем в разряд первостепенных нужд и потребностей (подобно пище и крову). В этой связи, при трансформации экономической оценки городских земель в эколого-экономическую, что приведет к увеличению размера земельного налога, мы сможем не только компенсировать потери окружающей природной среды путем реализации комплекса природоохранных мероприятий, но и заставить общество более рационально использовать земельные ресурсы, тщательно продумывать каждый шаг в отношении использования каждого участка земли.

Однако готово ли общество на такой шаг, готово ли в число приоритетов включить решение экологических проблем?

Что касается Республики Польша, не имея методики кадастровой (экономической) оценки земель населенных пунктов и в тоже время планируя ее разработку (до 2007 г.), можно в механизме оценки пусть не поставить во главу, но включить социально-экологический фактор, сделать его весомым. Это позволит уже на начальных этапах оценки земельных ресурсов городов решать проблемы экологического характера.

В отношении Республики Беларусь все сложнее, так как выработанный механизм кадастровой оценки уже работает и получены некоторые результаты. Внесение некоторых корректив в методологию оценки перечеркивает уже проведенную практическую работу по кадастровой оценке некоторых населенных пунктов страны. Сложность для Беларуси при этом заключается в том, что пока общество не видит острой необходимости в решении проблемы данного характера и эколого-экономическое решение вопроса оценки городских земель не находит отражения в существующей методологии кадастровой оценки. Однако данный момент не снимает важности и актуальности рассматриваемого вопроса, а лишь подчеркивает необходимость поиска компромисса.

И Беларусь и Польша – страны развивающиеся, которым предстоит сделать еще очень многое при достижении стабильности в жизни страны. Многого нужно отменить, откорректировать и создать. Представляется, что если оценка земель в Республике Беларусь будет востребована, в польской модели механизма формирования цен и стоимости земли можно найти много хороших решений, которые легко адаптировать к условиям Беларуси. При этом включение всего необходимого (пусть не на данный момент времени) позволит избежать в будущем некоторых недочетов, ошибок и потерь, на исправление которых потребуется больше сил, затрат и жертв.

ЛИТЕРАТУРА

1. Шавров С.А. Вовлечение прав на землю в гражданский оборот: Практ. пособие / С.А. Шавров, А.Н. Шуманский. – Мн.: Тонпик, 2003. – 134 с.