

УДК 504*06

Т.М. Карпикова, студентка

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ И ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ОСНОВЫ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ**

This article tells about ecology-economic value of town's lands (on the sample of Minsk).

Основным ресурсом, которым обладает любое государство, является земля. Земля среди всех природных ресурсов занимает особое место и является необходимым условием существования человека, местом его поселений, пространственным базисом для размещения и развития сельского хозяйства, лесного хозяйства, промышленности и транспорта, а также для культурной деятельности, отдыха, туризма. Для эффективного и рационального управления этим ресурсом необходимо знать его настоящую и будущую ценность. Кроме того, для нормального развития экономики необходимо, чтобы земля стала товаром и была включена в экономический оборот.

В настоящее время Республика Беларусь находится в стадии формирования рыночных отношений. Что касается реформ в области земельных отношений, особенно остро стоит вопрос оценки земель населенных пунктов. В условиях социалистических отношений оценка не была столь актуальна, поскольку земля принадлежала одному собственнику и не имела стоимости. При рыночной экономике земля включается в рыночный оборот наряду с рынком капитала, труда, услуг и товаров.

Земельный рынок выполняет четыре важные функции [1].

1. Сводит вместе покупателей и продавцов, способствуя заключению сделок.
2. Определяет цены на землю в соответствии с основным рыночным принципом баланса спроса и предложения.
3. Перераспределяет землю между собственниками.
4. Обеспечивает наилучшее и наиболее эффективное использование земель.

Для функционирования конкурентоспособных рынков необходимо создать правовое поле для осуществления цивилизованных земельных отношений.

В настоящее время земельные отношения регулируются Кодексом о земле Республики Беларусь. В целом система земельного права в стране в условиях переходного периода находится в стадии становления.

Государственным комитетом по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь разработан и внесен на рассмотрение Совета Министров проект Закона Республики Беларусь "О государственном земельном кадастре". Однако его рассмотрение отложено, поскольку одновременно с этим проектом внесен также проект Закона Республики Беларусь "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество". Последний предусматривает, что система государственной регистрации прав состоит из множества органов государственной регистрации прав, которые взаимодействуют между собой, а Совет Министров координирует их деятельность. Такой подход к построению системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество имеет ряд существенных недостатков.

1. Граждане и юридические лица вынуждены будут обращаться для регистрации прав в несколько органов, осуществляя в каждом из них определенные платежи и затрачивая на это определенное время.

2. Государство вынуждено будет содержать несколько органов, технических систем и дополнительно систему взаимодействия и передачи информации между ними.

Совет Министров Республики Беларусь должен создать дополнительную структуру, которая будет выполнять функции, предусмотренные статьей 9 законопроекта.

Следует иметь в виду, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется после того, как земельный участок стал предметом государственного кадастрового учета. Государственный кадастровый учет земельных участков обеспечивается еще одной системой – ведения государственного земельного кадастра (раздел 12 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Предложенная в законопроекте схема построения системы государственной регистрации прав для Республики Беларусь является неэффективной.

Госкомзем предлагает иной, более эффективный подход к построению системы. Он считает, что в Республике Беларусь должна быть создана единая система, выполняющая как функции ведения государственного земельного кадастра, так и функции государственной регистрации прав на недвижимость. В этом случае необходимы только один орган управления и только одна техническая система, что в максимальной степени упрощает и удешевляет обслуживание граждан и юридических лиц.

Функции единого органа, осуществляющего ведение государственного земельного кадастра и государственной регистрации прав на недвижимость, считается целесообразным возложить на специально уполномоченный орган по земельным ресурсам и землеустройству, на который эти функции и так уже возложены Кодексом Республики Беларусь о земле (статьи 23, 93, 142–144). Тем более что и в законодательстве Республики Беларусь, и в законодательстве зарубежных стран, и в специальной литературе признано, что земельный участок является первичным по отношению к находящимся на нем зданиям и сооружениям.

Наряду с необходимостью для республики решения правовых вопросов землепользования и землеустройства важным элементом эффективного использования земель является их экономическая оценка.

Несмотря на актуальность и значимость проблемы оценки земли, за семь лет формирования земельных отношений в республике не создан алгоритм такой оценки.

Для целей кадастровой оценки земель населенных пунктов приказом Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь в декабре 1998 года утверждена "Временная методика кадастровой оценки земель населенных пунктов Республики Беларусь". Данная методика устанавливает единые способы и порядок массовой оценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов Республики Беларусь. Целью кадастровой оценки является определение кадастровой стоимости для расчета земельного налога. Под кадастровой стоимостью понимается фискальная стоимость земельного участка, которая определяется путем массовой оценки земель населенных пунктов с использованием данных Государственного земельного кадастра [2].

Однако указанная методика имеет ряд существенных недостатков, затрудняющих ее использование для массовой оценки городских земель. Главным недостатком является отсутствие единого методического подхода при определении стоимости земельных участков. В зависимости от наличия исходной информации предлагается использовать либо экспертный метод, либо методы определения рыночной стоимости участков, используемые, как правило, для индивидуальной оценки (оценки единичных объектов). Это само по себе является в некоторой степени некорректным, поскольку мас-

совая оценка должна выполняться в рамках единого технологического процесса с использованием единой системы понятий, единой базовой математической модели и единого информационного обеспечения.

В настоящее время существует множество методических подходов к экономической оценке земель населенных пунктов. Базисная основа этих методик, в принципе, одна. Отличием же является разнообразие и количество используемых при оценке факторов. Но при всем при этом наблюдается пренебрежение к экологическому аспекту вопроса оценки городских земель. В настоящее время такое положение нельзя признать правильным. Необходимо осуществлять эколого-экономическую оценку городских территорий.

Учитывая отсутствие на сегодняшний день необходимой и достоверной информации, оценку городских территорий в первом приближении можно произвести по следующей формуле:

$$O_r = R \cdot \Pi / q \cdot K_{cs},$$

где O_r – приближенная денежная оценка одного гектара городской территории, \$/га; R – рентная текущая оценка продукта природопользования, \$/га; Π – размерная величина продукта природопользования, ц; q – коэффициент капитализации, учитывающий экологическую ценность территории (0,02); K_{cs} – коэффициент социально-экологической значимости территории.

В основе предлагаемого методического подхода лежит принцип альтернативной стоимости, который указывает на величину потерь, вызванных новым направлением использования земель. В нашем случае – это потери экономической ценности сельскохозяйственных угодий, вызванные трансформацией в городские земли. Величина потерь измеряется капитализированной рентой.

Рентная текущая оценка одного гектара сельскохозяйственных угодий по нормативному методу рассчитывается по формуле

$$R = (\Pi \cdot p / (1 + p)) \cdot K_u \cdot K_1,$$

где Π – цена продукта природопользования; p – коэффициент эффективности (рентабельности) производства продукции природопользования; K_u – коэффициент соотношения экологических и экономических интересов природопользования; K_1 – выход конечного продукта природопользования (амбарная урожайность) [4].

С учетом вышесказанного эколого-экономическая оценка территории города Минска будет равна

$$R = 1,4 \text{ \$/ц}; \quad O_r = 2401 \text{ \$/га},$$

где $\Pi = 15$ \$ за центнер; $p = 0,3$; $K_u = 0,5$; $K_1 = 0,8$; $\Pi = 34,3$ ц/га (для Минской области); $q = 0,02$.

С учетом того, что площадь территории города Минска составляет 26300 га,

$$O_r = 26300 \cdot 2401 = 63146300 \$ = 63146,3 \text{ тыс. \$}.$$

Данная оценка вычислена довольно приближенно. Поэтому, поскольку Республика Беларусь находится на стадии формирования рыночных отношений, рассмотрим осуществленную нами эколого-экономическую оценку территории города Минска в другом преломлении. Отообразим влияние на стоимость земельного участка в городе

"рыночного фактора", учитывающего экологические и санитарно-гигиенические параметры.

Следует подчеркнуть, что продажи свободных земельных участков в городах крайне редки, в основном продаются участки с существующими улучшениями (зданиями, сооружениями или объектами незавершенного строительства). Поэтому следует проследить влияние экологического параметра на стоимость квартир. Для этого территорию города Минска разделим на пять экономико-планировочных зон в виде концентрических колец [1] и в каждой из указанных зон рассмотрим стоимость квартир.

Таблица 1

Средняя стоимость квартир по зонам жилой застройки города Минска

№ зоны	Улицы (район)	Стоимость, \$/м ²	№ зоны	Улицы (район)	Стоимость, \$/м ²
1	Заславская	179	4	Курасовщина – 2	108
2	Некрасова	166	4	Кунцевщина 1	108
2	Парковая	138	4	Малиновка – 1	90
2	Аэродромная – 3	121	4	Малиновка – 6	85
2	Харьковская – 5	77	4	Сухарево – 3	80
3	Зеленый Луг – 7	128	4	Ангарская – 4б	74
3	Юго – Запад – 2	102	4	Ангарская – 4а	72
3	Юго – Запад – 4	100	4	Енисейская	66
3	Серебрянка – 4	99	5	Уручье – 2	119
3	Серебрянка – 6	94	5	Уручье – 6	115
3	Серова – 2	70	5	Шабаны – 2	61
3	Запад – 4	113	5	Шабаны – 1	58

Зная рыночную стоимость всех квартир дома, несложно определить рыночную стоимость всего жилого дома. Проблема состоит в том, что на рыночную стоимость квартир кроме местоположения оказывает влияние множество других факторов, а именно: год ввода дома в эксплуатацию, материал наружных стен, планировка квартиры, наличие телефона и даже вид из окна. Для того чтобы исключить влияние посторонних факторов (кроме местоположения) и получить более точные результаты оценки, рассмотрим наиболее распространенный девятиэтажный панельный дом, построенный по типовой серии М-464. Стоимость 1 кв.м квартиры приведена в таблице 1.

Кратко охарактеризуем экологическую ситуацию в городе Минске.

Около 30% города находится в зоне крайне неблагоприятной по уровню интегрального загрязнения окружающей среды. Это, в первую очередь, Заводской район (микрорайон Шабаны), Партизанский район, а также отдельные зоны в Октябрьском районе и центре города, особенно вдоль напряженных транспортных магистралей.

Еще 35% территории города отнесены к зоне неблагоприятной по уровню интегрального загрязнения окружающей среды. Это "пятно" охватывает центр города, юг и юго-восток за вычетом территорий, находящихся в крайне неблагоприятных зонах. К неблагоприятным по уровню интегрального загрязнения относятся следующие районы: Ленинский, часть Заводского и Партизанского районов, часть Октябрьского района, небольшая доля Советского и Фрунзенского районов.

Таблица 2

Коэффициенты социально-экологической значимости территории города Минска

№ зоны	Улица (район)	Коэффициент	№ зоны	Улица (район)	Коэффициент
1	Заславская	3,08	4	Курасовщина – 2	1,86
2	Некрасова	2,86	4	Кунцевщина 1	1,86
2	Парковая	2,38	4	Малиновка – 1	1,55
2	Аэродромная – 3	2,09	4	Малиновка – 6	1,46
2	Харьковская – 5	1,33	4	Сухарево – 3	1,38
3	Зеленый Луг – 7	2,21	4	Ангарская – 4б	1,28
3	Юго – Запад – 2	1,76	4	Ангарская – 4а	1,24
3	Юго – Запад – 4	1,72	4	Енисейская	1,14
3	Серебрянка – 4	1,71	5	Уручье – 2	2,05
3	Серебрянка – 6	1,62	5	Уручье – 6	1,98
3	Серова – 2	1,21	5	Шабаны – 2	1,05
3	Запад – 4	1,95	5	Шабаны – 1	1,0

Остальная часть города (Первомайский, Московский районы, значительная часть Фрунзенского, Центрального, а также Советского районов) признана ограниченно благоприятной, что для условий крупного индустриального центра, каким является Минск, можно считать "нормальным"[3].

Можно сделать вывод, что наиболее загрязненным районом является Заводской район (микрорайон Шабаны). Этот же факт можно проследить и по ценам, представленным в таблице 1 (самые низкие в районе Шабаны).

Таблица 3

Эколого-экономическая ценность территории города Минска

№ зоны	Улица (район)	Стоимость, \$/га	№ зоны	Улица (район)	Стоимость, \$/га
1	Заславская	7395,08	4	Курасовщина – 2	4465,86
2	Некрасова	6866,86	4	Кунцевщина 1	4465,86
2	Парковая	5714,38	4	Малиновка – 1	3721,55
2	Аэродромная – 3	5018,09	4	Малиновка – 6	3505,46
2	Харьковская – 5	3193,33	4	Сухарево – 3	3313,38
3	Зеленый Луг – 7	5306,21	4	Ангарская – 4б	3073,28
3	Юго – Запад – 2	4225,76	4	Ангарская – 4а	2977,24
3	Юго – Запад – 4	4129,72	4	Енисейская	2737,14
3	Серебрянка – 4	4105,71	5	Уручье – 2	4922,05
3	Серебрянка – 6	3889,62	5	Уручье – 6	4753,98
3	Серова – 2	2905,21	5	Шабаны – 2	2521,05
3	Запад – 4	4681,95	5	Шабаны – 1	2401,0

Учитывая экологическую ситуацию в городе Минске, а также стоимости квартир, рассчитаем коэффициент социально – экологической значимости городской территории, который в общем виде можно представить как

$$K_{сэ} = \frac{Ц_{сдр}}{Ц_{схр}}$$

где $C_{\text{сдр}}$ – цена квартиры в данном районе; $C_{\text{схр}}$ – цена квартиры в худшем (с экологической точки зрения) районе.

На основании данных таблицы 1 рассчитаем коэффициенты $K_{\text{сз}}$.

С учетом коэффициента социально-экологической значимости территории города Минска ее экономическая ценность представлена в таблице 3.

Подытожив вышесказанное, можно сделать вывод о том, что социально-экологическая значимость территории вносит заметный вклад в величину экономической оценки городских земель. Данное обстоятельство в обязательном порядке необходимо учитывать как при построении платы за землю, так и при выборе направлений повышения эффективности использования городских территорий, их обустройства и т.п. Нами была сделана оценка, которая является нижним пределом экономической оценки городских земель, так как развивающийся рынок земли в нашей стране неизменно вносит свои коррективы.

ЛИТЕРАТУРА

1. Березовская О.Л. Некоторые особенности оценки городских земель в условиях формирования рыночных отношений в Республике Беларусь // Материалы Международной научно-производственной конференции, посвященной 160-летию БСХА. – Горки, 2000.
2. Временная методика кадастровой оценки земель населенных пунктов Республики Беларусь. – Мн., 1998. – 19 с.
3. Елизарова Л.В. Экологические проблемы города Минска и пути их решения. – Мн., 1996. – 51 с.
4. Неверов А.В., Войтов И.В. Эколого-экономическая оценка природных ресурсов // Белорусский экономический журнал. – 1998. – № 3.

УДК 504*06

И.П. Деревяго, аспирант; А.В. Равино, ассистент

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ КАК ОБЪЕКТ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ

The methodological issues of the socio-economic estimation of the ecological resources are considered in this article. The principles of classification and systematization of the ecological resources are represented.

В настоящее время природная составляющая учитывается в общественном производстве далеко не в полном объеме. Главным образом, это минеральные природные ресурсы, а также древесина, сельскохозяйственные земли и другие материальные ресурсы в разрезе их экономической ценности. В то же время такой компонент природных благ, как природные условия, в большинстве случаев выпадает из внимания, хотя многие ученые не проводят границы между природными ресурсами и природными условиями. Например, Реймерс Н. Ф. пишет: «Если исходить из того, что природные блага всегда ограничены по объему и служат основой общественного производства, делающего усилия для их освоения, граница между ресурсами и условиями стирается, «антиресурсы», затрудняющие ведение хозяйства, также оказываются в ряду естественных ресурсов, лишь со знаком «минус» [5, с.196].