

МОСКОВСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ журнал 5/2017

УДК 332

**Теоретические и методические положения
формирования экономического механизма управления земельными
ресурсами мегаполиса**

**Theoretical and methodological provisions for the formation of
an economic megacity mechanism for land management**

**Гальченко С.А., профессор, д.э.н., заведующий кафедрой
землепользования и кадастров ФГБОУ ВО ГУЗ, г.Москва**

Galchenko S.A.

**Ноздрачев Т.А., аспирант кафедры землепользования и кадастров
ФГБОУ ВО ГУЗ, г.Москва**

Nozdrachev T.A.

Реферат

В настоящее время вопросы совершенствования государственного управления в сфере землепользования имеют ключевое значение. В настоящее время власти проявляют особенный интерес к разработке механизмов управления государственным имуществом, направленных на устойчивое функционирование и эффективное использование объектов недвижимости. В статье представлена схема взаимосвязи процессов системы управления земельными ресурсами, рассмотрены ее экономические регуляторы, формирующие экономический механизм управления земельными ресурсами. Охарактеризованы основные направления и требования к ним. Отмечается, что экономическое регулирование земельных отношений отражает экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей, реализующиеся в процессе

государственного регулирования земельных отношений, которое создает организационный и правовой базис, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельного права, и рыночного регулирования, осуществляемого на основе спроса и предложения на земельные участки, средства производства и результаты труд.

В статье представлены результаты анализа социально-экономического развития г.Москвы в период с 2013 года, в том числе результатов определения и изменения кадастровой стоимости. Авторы отмечают что, сегодня в Москве постоянно ведется работа по совершенствованию системы управления арендным фондом, величина арендной платы за земельный участок, устанавливаемая на основе кадастровой стоимости, также из года в год меняется в сторону увеличения. Это позволяет сегодня оценивать метод передачи в аренду земельных участков как самого перспективного и наиболее быстро развивающегося процесса.

Summary

At present, the issues of improving public administration in the sphere of land use are of key importance. At present, the authorities are particularly interested in developing mechanisms for managing state property aimed at the sustainable functioning and effective use of real estate. In the article the scheme of interrelation of processes of the land resources management system is presented, its economic regulators forming the economic mechanism of land resources management are considered. The main directions and requirements to them are characterized. It is noted that the economic regulation of land relations reflects the economic interests of the state, landowners and land users, implemented in the process of state regulation of land relations, which creates an organizational and legal basis, regulates economic activities and responsibilities of land law subjects, and

market regulation, implemented on the basis of supply and demand on land, the means of production and the results of labor.

The article presents the results of the analysis of the socio-economic development of Moscow in the period from 2013, including the results of determining and changing the cadastral value. The authors note that, today in Moscow, work is constantly being done to improve the management system of the lease fund, the amount of rent for the land plot, established on the basis of cadastral value, also changes from year to year. This allows us today to assess the method of transferring land for lease as the most promising and fastest growing process.

Аннотация. Проведен анализ системы управления земельными ресурсами. Рассмотрен экономический механизм управления государственным и региональным имуществом мегаполиса. Предложена система экономических регуляторов управления земельными ресурсами. Представлены сведения о кадастровой оценке и арендной плате за землю в городе Москва по разным видам разрешенного использования.

Annotation. An analysis of the land management system was conducted. The economic mechanism of management of the state and regional property of the megapolis is considered. The system of economic regulators of land resources management is proposed. Data on cadastral valuation and land rent in the city of Moscow for various types of permitted use are presented.

Ключевые слова. Арендная плата, кадастровая оценка, управление земельными ресурсами, экономический механизм.

Keywords. Rent, cadastral valuation, land management, economic mechanism.

В настоящее время вопросы совершенствования государственного управления в сфере землепользования имеют ключевое значение.

В настоящее время власти проявляют особенный интерес к разработке механизмов управления государственным имуществом, направленных на устойчивое функционирование и эффективное использование объектов недвижимости.

Современное управление земельными ресурсами (УЗР) – это совокупность взаимодействий и взаимосвязей между элементами системы (рисунок 1), основу которой составляет информационный обмен данными между субъектами и объектами системы управления [1,5].

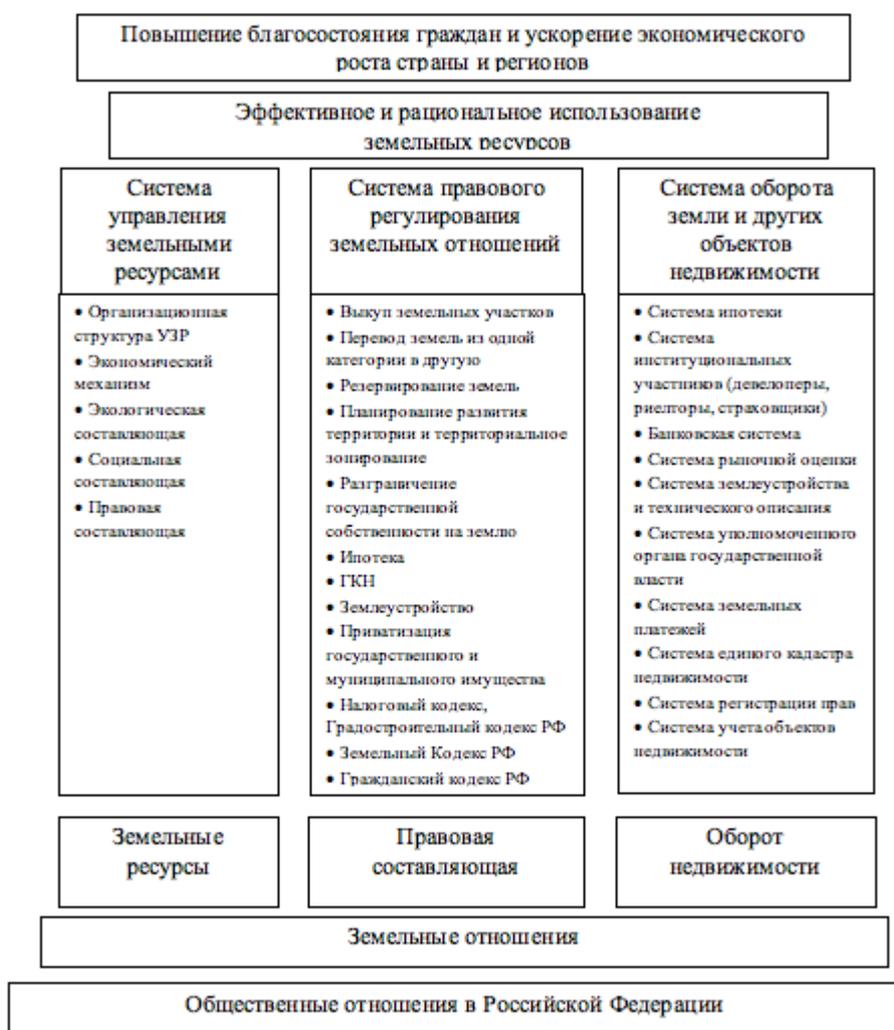


Рисунок – 1 Схема взаимосвязи процессов системы управления земельными ресурсами

Система экономических регуляторов УЗР содержит следующие компоненты: земельный налог; арендная плата; индикативную цену; рыночную цену земли; залоговую цену земли; компенсационные платежи при изъятии земель; компенсационные выплаты при консервации земель; платежи за повышение качества земли; штрафные санкции; налоговые обложения при наследовании земель; налоговые обложения при купле-продаже; плата за право аренды; плата за приобретение земли в собственность и др. [2].

Основу всех платежей составляет земельная рента, которая является неотъемлемой частью земельного налога, аренды, цены земли. Земельный налог выражает отношения между государством, обществом и земельным собственником по поводу владения, участком как национальным достоянием, так и личной собственностью. Арендная плата за землю – это отражение отношений по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами. Цена земли выступает как категория, характеризующая процесс приватизации в хозяйственном комплексе, и является основой при возмещении ущерба субъектам системы землепользования при отчуждении их земель, вынужденной консервации и прочих действий государственных и муниципальных органов [2].

В первую очередь, экономические рычаги со стороны государства, формирующие экономический механизм управления земельными ресурсами, направлены на [3]:

1. осуществление земельной политики;
2. реализация прав собственности землевладельцев и землепользователей;
3. установление справедливых платежей;
4. стимулирование рационального и эффективного землепользования;
5. введение санкций за ухудшение экологического состояния участка;
6. осуществление охраны земельных угодий от порчи, незаконного захвата и разбазаривания.

И должны удовлетворять следующим требованиям [4]:

1. обеспечение равенства и развития различных видов прав на земельные участки;
2. создание относительно равных стартовых возможностей по осуществлению

воспроизводственного процесса для всех субъектов сферы хозяйственной

деятельности;

3. использование земельной ренты в качестве основы формирования системы

экономических регуляторов землепользования;

4. взаимодействие рентных регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т. д.);
5. учет интересов различных социальных групп в реализации земельной собственности и различных форм землепользования;
6. стимулирование рационального размещения и специализации объектов производственной деятельности;
7. обеспечение экологической защиты земельных угодий и др.

Экономическое регулирование земельных отношений отражает экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей, реализующиеся в процессе государственного регулирования земельных отношений, которое создает организационный и правовой базис, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельного права, и рыночного регулирования, осуществляемого на основе спроса и предложения на земельные участки, средства производства и результаты труда, поэтому необходимо установить социально справедливые платежи за землю, учитывая природно-экономический потенциал территории, экологический фактор, целевое использование, социальные факторы [6].

Воздействуя вместе, экономические регуляторы, как правило, могут как содействовать экономическому росту развития территории, так и способны сдерживать его. Экономический механизм управления земельными ресурсами, затрагивающий все стороны жизни города, является самым эффективным способом управления недвижимостью, использующий свои регуляторы как налаженный механизм с целью получения дохода в государственный и местный бюджет.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации арендные платежи относятся к категории регулируемых цен, которые органы государственной власти вправе изменять соответствующими правовыми актами.

Ставки арендной платы и кадастровая стоимость земельного участка, определяемая на основании реализации комплекса мероприятий, по кадастровой оценке, способствуют повышению эффективности управления земельными ресурсами. Земельные участки, которые характеризуются более привлекательными условиями осуществления хозяйственной деятельности согласно разрешенному использованию, имеют большую кадастровую стоимость, и землепользователь за указанные лучшие условия оплачивает земельные платежи в большем объеме.

Согласно прогнозу социально-экономического развития города Москвы, на 2012 год и плановый период 2014-2015 годов, разработанному Департаментом экономической политики и развития города Москвы, в период 2013-2015 годов предусматривается наличие определенного уровня инфляции, т.е. изменение уровня цен. Следовательно, уровень доходности земельных участков также будет иметь положительную динамику.

В результате анализа изменения кадастровой стоимости земель в г.Москве можно выделить следующие тенденции:

– наименьший рост стоимости земель наблюдается в центральной, «престижной» западной и северо-западной частях города. На данных территориях цены на недвижимость приблизились к своему

верхнему ценовому пределу и повышение стоимости происходит более медленными темпами, чем на срединных и периферийных территориях города;

– наибольший рост стоимости земель наблюдается, прежде всего, на территориях менее «престижных» округов с потенциалом роста цен на недвижимость: Южный административный округ, Юго-восточный административный округ, Восточный административный округ, а также территории «новой Москвы»;

– происходит постепенное сглаживание дифференциации между центром города и его периферией за счет интенсивного развития и освоения последней (ввод в эксплуатацию станций метрополитена, массовое жилищное строительство, развитие объектов торговли, досуга, социально-культурной сферы).

Кроме того, следует отметить наличие дифференциации уровня роста кадастровой стоимости в разрезе основных видов разрешенного использования, что обусловлено необходимостью синхронизации кадастровой стоимости земельного участка и его реальной доходности.

Наиболее существенный рост наблюдается по земельным участкам, предназначенным для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

Минимальный рост кадастровой стоимости – по земельным участкам:

1. предназначенных для размещения гаражей и автостоянок.
2. предназначенных для размещения гостиниц.
3. предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

В результате анализа изменения кадастровой стоимости земель в 2016 году по сравнению с 2013 годом выявлены следующие тенденции:

– умеренный равномерный рост стоимости земель наблюдается на

основной территории Москвы (в среднем по административным округам – от 4 до 6%);

– наибольший рост стоимости земель наблюдается на периферийных территориях (в среднем 8-9%), продолжается процесс постепенного сглаживания дифференциации между центром города и иными территориями;

– наименьший рост стоимости земель наблюдается на территории Зеленоградского административного округа (в среднем по округу 1,5 %) за счет сглаживания дифференциации цен по территории округа и незначительного роста кадастровой стоимости земель социальных объектов.

Проведенная кадастровая оценка земель призвана:

– учитывать произошедший за год рост стоимости объектов недвижимости и земельных участков;

– учитывать изменения в инфраструктуре города (ввод в действие новых станций метрополитена, крупных торговых и офисных объектов и др.);

– в большей степени учитывать инженерную обеспеченность присоединенных территорий.

Таким образом, сегодня в Москве постоянно ведется работа по совершенствованию системы управления арендным фондом, величина арендной платы за земельный участок, устанавливаемая на основе кадастровой стоимости, также из года в год меняется в сторону увеличения. Это позволяет сегодня оценивать метод передачи в аренду земельных участков как самого перспективного и наиболее быстро развивающегося процесса.

Литература:

1. Варламова, Е.А. Экономический механизм управления земельными ресурсами сверхкрупных городов (на примере г. Москвы). [Текст] Автореферат диссертации на соиск. уч. Степени

кандидата экономических наук. – М: ГУЗ, 2006. – 23 с.

2. Варламов, А.А. Экономика и экология землепользования [Текст]: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений/ А.А. Варламов. – М.: ГУЗ, 2014. -254с.

3. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Том 2. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебник / А. А. Варламов. –М.: КолосС, 2004. – 528с.

4. Крассов, О.И. Право частной собственности на землю: купля-продажа, аренда, приватизация, судебная защита [Электронный ресурс]: учебное пособие / О.И. Крассов. – М.: Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2015. – 144 с.

5. Подпругин, М.О. Устойчивое развитие региона на основе эффективного использования земельных ресурсов [Текст] : дис. к. э. н. (08.00.05) / Подпругин Максим Олегович; Вост.-Сиб. гос. ун-т технологий и упр. – Улан-Удэ, 2015. – 193 с.

6. Фокин С.В., Шпортько О.Н. Земельно-имущественные отношения [Текст]: учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. – М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 272 с.

Московский экономический журнал 5/2017 Сору

УДК 332

**Теоретические и методические положения
формирования экономического механизма управления земельными
ресурсами мегаполиса**

Theoretical and methodological provisions for the formation of an economic megacity mechanism for land management

Гальченко С.А., профессор, д.э.н., заведующий кафедрой землепользования и кадастров ФГБОУ ВО ГУЗ, г.Москва

Galchenko S.A.

Ноздрачев Т.А., аспирант кафедры землепользования и кадастров ФГБОУ ВО ГУЗ, г.Москва

Nozdrachev T.A.

Реферат

В настоящее время вопросы совершенствования государственного управления в сфере землепользования имеют ключевое значение. В настоящее время власти проявляют особенный интерес к разработке механизмов управления государственным имуществом, направленных на устойчивое функционирование и эффективное использование объектов недвижимости. В статье представлена схема взаимосвязи процессов системы управления земельными ресурсами, рассмотрены ее экономические регуляторы, формирующие экономический механизм управления земельными ресурсами. Охарактеризованы основные направления и требования к ним. Отмечается, что экономическое регулирование земельных отношений отражает экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей, реализующиеся в процессе государственного регулирования земельных отношений, которое создает организационный и правовой базис, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельного права, и рыночного регулирования, осуществляемого на основе спроса и предложения на земельные участки, средства производства и результаты труд.

В статье представлены результаты анализа социально-экономического развития г.Москвы в период с 2013 года, в том числе результатов определения и изменения кадастровой стоимости. Авторы отмечают что, сегодня в Москве постоянно

ведется работа по совершенствованию системы управления арендным фондом, величина арендной платы за земельный участок, устанавливаемая на основе кадастровой стоимости, также из года в год меняется в сторону увеличения. Это позволяет сегодня оценивать метод передачи в аренду земельных участков как самого перспективного и наиболее быстро развивающегося процесса.

Summary

At present, the issues of improving public administration in the sphere of land use are of key importance. At present, the authorities are particularly interested in developing mechanisms for managing state property aimed at the sustainable functioning and effective use of real estate. In the article the scheme of interrelation of processes of the land resources management system is presented, its economic regulators forming the economic mechanism of land resources management are considered. The main directions and requirements to them are characterized. It is noted that the economic regulation of land relations reflects the economic interests of the state, landowners and land users, implemented in the process of state regulation of land relations, which creates an organizational and legal basis, regulates economic activities and responsibilities of land law subjects, and market regulation, implemented on the basis of supply and demand on land, the means of production and the results of labor.

The article presents the results of the analysis of the socio-economic development of Moscow in the period from 2013, including the results of determining and changing the cadastral value. The authors note that, today in Moscow, work is constantly being done to improve the management system of the lease fund, the amount of rent for the land plot, established on the basis of cadastral value, also changes from

year to year. This allows us today to assess the method of transferring land for lease as the most promising and fastest growing process.

Аннотация. Проведен анализ системы управления земельными ресурсами. Рассмотрен экономический механизм управления государственным и региональным имуществом мегаполиса. Предложена система экономических регуляторов управления земельными ресурсами. Представлены сведения о кадастровой оценке и арендной плате за землю в городе Москва по разным видам разрешенного использования.

Annotation. An analysis of the land management system was conducted. The economic mechanism of management of the state and regional property of the megapolis is considered. The system of economic regulators of land resources management is proposed. Data on cadastral valuation and land rent in the city of Moscow for various types of permitted use are presented.

Ключевые слова. Арендная плата, кадастровая оценка, управление земельными ресурсами, экономический механизм.

Keywords. Rent, cadastral valuation, land management, economic mechanism.

В настоящее время вопросы совершенствования государственного управления в сфере землепользования имеют ключевое значение.

В настоящее время власти проявляют особенный интерес к разработке механизмов управления государственным имуществом, направленных на устойчивое функционирование и эффективное использование объектов недвижимости.

Современное управление земельными ресурсами (УЗР) – это совокупность взаимодействий и взаимосвязей между элементами

системы (рисунок 1), основу которой составляет информационный обмен данными между субъектами и объектами системы управления [1,5].

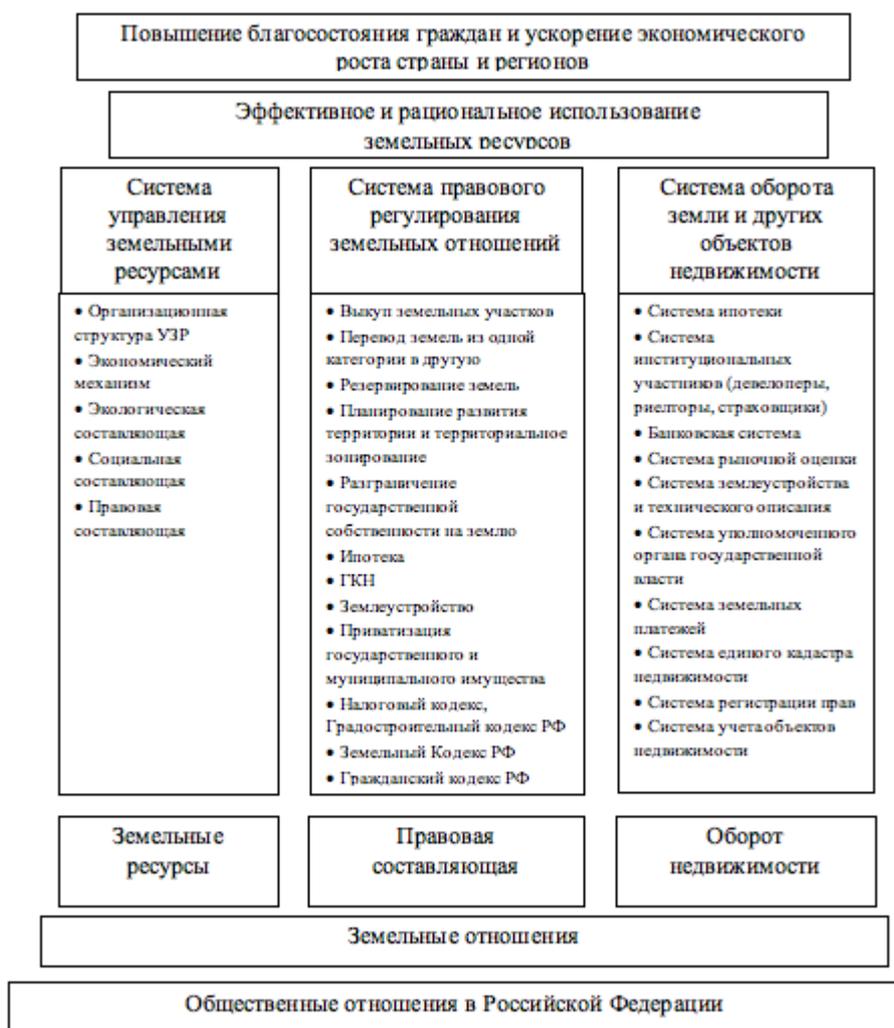


Рисунок – 1 Схема взаимосвязи процессов системы управления земельными ресурсами

Система экономических регуляторов УЗР содержит следующие компоненты: земельный налог; арендная плата; индикативную цену; рыночную цену земли; залоговую цену земли; компенсационные платежи при изъятии земель; компенсационные выплаты при консервации земель; платежи за повышение качества земли; штрафные санкции; налоговые обложения при наследовании земель; налоговые обложения при купле-продаже; плата за право аренды; плата за приобретение земли в собственность и др. [2].

Основу всех платежей составляет земельная рента, которая является неотъемлемой частью земельного налога, аренды, цены земли. Земельный налог выражает отношения между государством, обществом и земельным собственником по поводу владения, участком как национальным достоянием, так и личной собственностью. Арендная плата за землю – это отражение отношений по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами. Цена земли выступает как категория, характеризующая процесс приватизации в хозяйственном комплексе, и является основой при возмещении ущерба субъектам системы землепользования при отчуждении их земель, вынужденной консервации и прочих действий государственных и муниципальных органов [2].

В первую очередь, экономические рычаги со стороны государства, формирующие экономический механизм управления земельными ресурсами, направлены на [3]:

1. осуществление земельной политики;
2. реализация прав собственности землевладельцев и землепользователей;
3. установление справедливых платежей;
4. стимулирование рационального и эффективного землепользования;
5. введение санкций за ухудшение экологического состояния участка;
6. осуществление охраны земельных угодий от порчи, незаконного захвата и разбазаривания.

И должны удовлетворять следующим требованиям [4]:

1. обеспечение равенства и развития различных видов прав на земельные участки;
2. создание относительно равных стартовых возможностей по осуществлению

воспроизводственного процесса для всех субъектов сферы хозяйственной

деятельности;

3. использование земельной ренты в качестве основы формирования системы

экономических регуляторов землепользования;

4. взаимодействие рентных регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т. д.);

5. учет интересов различных социальных групп в реализации земельной собственности и различных форм землепользования;

6. стимулирование рационального размещения и специализации объектов производственной деятельности;

7. обеспечение экологической защиты земельных угодий и др.

Экономическое регулирование земельных отношений отражает экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей, реализующиеся в процессе государственного регулирования земельных отношений, которое создает организационный и правовой базис, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельного права, и рыночного регулирования, осуществляемого на основе спроса и предложения на земельные участки, средства производства и результаты труда, поэтому необходимо установить социально справедливые платежи за землю, учитывая природно-экономический потенциал территории, экологический фактор, целевое использование, социальные факторы [6].

Воздействуя вместе, экономические регуляторы, как правило, могут как содействовать экономическому росту развития территории, так и способны сдерживать его. Экономический механизм управления земельными ресурсами, затрагивающий все стороны жизни города, является самым эффективным способом управления недвижимостью, использующий свои регуляторы как налаженный механизм с целью получения дохода в государственный и местный бюджет.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации арендные платежи относятся к категории регулируемых цен, которые органы государственной власти вправе изменять соответствующими правовыми актами.

Ставки арендной платы и кадастровая стоимость земельного участка, определяемая на основании реализации комплекса мероприятий, по кадастровой оценке, способствуют повышению эффективности управления земельными ресурсами. Земельные участки, которые характеризуются более привлекательными условиями осуществления хозяйственной деятельности согласно разрешенному использованию, имеют большую кадастровую стоимость, и землепользователь за указанные лучшие условия оплачивает земельные платежи в большем объеме.

Согласно прогнозу социально-экономического развития города Москвы, на 2012 год и плановый период 2014-2015 годов, разработанному Департаментом экономической политики и развития города Москвы, в период 2013-2015 годов предусматривается наличие определенного уровня инфляции, т.е. изменение уровня цен. Следовательно, уровень доходности земельных участков также будет иметь положительную динамику.

В результате анализа изменения кадастровой стоимости земель в г.Москве можно выделить следующие тенденции:

– наименьший рост стоимости земель наблюдается в центральной, «престижной» западной и северо-западной частях города. На данных территориях цены на недвижимость приблизились к своему верхнему ценовому пределу и повышение стоимости происходит более медленными темпами, чем на срединных и периферийных территориях города;

– наибольший рост стоимости земель наблюдается, прежде всего, на территориях менее «престижных» округов с потенциалом роста цен на недвижимость: Южный административный округ, Юго-восточный административный округ, Восточный административный округ, а также территории «новой Москвы»;

– происходит постепенное сглаживание дифференциации между центром города и его периферией за счет интенсивного развития и освоения последней (ввод в эксплуатацию станций метрополитена, массовое жилищное строительство, развитие объектов торговли, досуга, социально-культурной сферы).

Кроме того, следует отметить наличие дифференциации уровня роста кадастровой стоимости в разрезе основных видов разрешенного использования, что обусловлено необходимостью синхронизации кадастровой стоимости земельного участка и его реальной доходности.

Наиболее существенный рост наблюдается по земельным участкам, предназначенным для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

Минимальный рост кадастровой стоимости – по земельным участкам:

1. предназначенных для размещения гаражей и автостоянок.
2. предназначенных для размещения гостиниц.
3. предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

В результате анализа изменения кадастровой стоимости земель в 2016 году по сравнению с 2013 годом выявлены следующие тенденции:

– умеренный равномерный рост стоимости земель наблюдается на основной территории Москвы (в среднем по административным округам – от 4 до 6%);

– наибольший рост стоимости земель наблюдается на периферийных территориях (в среднем 8-9%), продолжается процесс постепенного сглаживания дифференциации между центром города и иными территориями;

– наименьший рост стоимости земель наблюдается на территории Зеленоградского административного округа (в среднем по округу

1,5 %) за счет сглаживания дифференциации цен по территории округа и незначительного роста кадастровой стоимости земель социальных объектов.

Проведенная кадастровая оценка земель призвана:

- учитывать произошедший за год рост стоимости объектов недвижимости и земельных участков;
- учитывать изменения в инфраструктуре города (ввод в действие новых станций метрополитена, крупных торговых и офисных объектов и др.);
- в большей степени учитывать инженерную обеспеченность присоединенных территорий.

Таким образом, сегодня в Москве постоянно ведется работа по совершенствованию системы управления арендным фондом, величина арендной платы за земельный участок, устанавливаемая на основе кадастровой стоимости, также из года в год меняется в сторону увеличения. Это позволяет сегодня оценивать метод передачи в аренду земельных участков как самого перспективного и наиболее быстро развивающегося процесса.

Литература:

1. Варламова, Е.А. Экономический механизм управления земельными ресурсами сверхкрупных городов (на примере г. Москвы). [Текст] Автореферат диссертации на соиск. уч. Степени кандидата экономических наук. – М: ГУЗ, 2006. – 23 с.
2. Варламов, А.А. Экономика и экология землепользования [Текст]: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений/ А.А. Варламов. – М.: ГУЗ, 2014. -254с.
3. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Том 2. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебник / А. А. Варламов. –М.: КолосС, 2004. – 528с.

4. Крассов, О.И. Право частной собственности на землю: купля-продажа, аренда, приватизация, судебная защита [Электронный ресурс]: учебное пособие / О.И. Крассов. – М.: Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2015. – 144 с.

5. Подпругин, М.О. Устойчивое развитие региона на основе эффективного использования земельных ресурсов [Текст] : дис. к. э. н. (08.00.05) / Подпругин Максим Олегович; Вост.-Сиб. гос. ун-т технологий и упр. – Улан-Удэ, 2015. – 193 с.

6. Фокин С.В., Шпортько О.Н. Земельно-имущественные отношения [Текст]: учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. – М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 272 с.

МОСКОВСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ журнал 5/2017

УДК 332

**Теоретические и методические положения
формирования экономического механизма управления земельными
ресурсами мегаполиса**

**Theoretical and methodological provisions for the formation of
an economic megacity mechanism for land management**

**Гальченко С.А., профессор, д.э.н., заведующий кафедрой
землепользования и кадастров ФГБОУ ВО ГУЗ, г.Москва**

Galchenko S.A.

**Ноздрачев Т.А., аспирант кафедры землепользования и кадастров
ФГБОУ ВО ГУЗ, г.Москва**

Nozdrachev T.A.

Реферат

В настоящее время вопросы совершенствования государственного управления в сфере землепользования имеют ключевое значение. В настоящее время власти проявляют особенный интерес к разработке механизмов управления государственным имуществом, направленных на устойчивое функционирование и эффективное использование объектов недвижимости. В статье представлена схема взаимосвязи процессов системы управления земельными ресурсами, рассмотрены ее экономические регуляторы, формирующие экономический механизм управления земельными ресурсами. Охарактеризованы основные направления и требования к ним. Отмечается, что экономическое регулирование земельных отношений отражает экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей, реализующиеся в процессе государственного регулирования земельных отношений, которое создает организационный и правовой базис, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельного права, и рыночного регулирования, осуществляемого на основе спроса и предложения на земельные участки, средства производства и результаты труд.

В статье представлены результаты анализа социально-экономического развития г.Москвы в период с 2013 года, в том числе результатов определения и изменения кадастровой стоимости. Авторы отмечают что, сегодня в Москве постоянно ведется работа по совершенствованию системы управления арендным фондом, величина арендной платы за земельный участок, устанавливаемая на основе кадастровой стоимости, также из года в год меняется в сторону увеличения. Это позволяет сегодня оценивать метод передачи в аренду земельных участков как самого перспективного и наиболее быстро развивающегося процесса.

Summary

At present, the issues of improving public administration in the sphere of land use are of key importance. At present, the authorities are particularly interested in developing mechanisms for managing state property aimed at the sustainable functioning and effective use of real estate. In the article the scheme of interrelation of processes of the land resources management system is presented, its economic regulators forming the economic mechanism of land resources management are considered. The main directions and requirements to them are characterized. It is noted that the economic regulation of land relations reflects the economic interests of the state, landowners and land users, implemented in the process of state regulation of land relations, which creates an organizational and legal basis, regulates economic activities and responsibilities of land law subjects, and market regulation, implemented on the basis of supply and demand on land, the means of production and the results of labor.

The article presents the results of the analysis of the socio-economic development of Moscow in the period from 2013, including the results of determining and changing the cadastral value. The authors note that, today in Moscow, work is constantly being done to improve the management system of the lease fund, the amount of rent for the land plot, established on the basis of cadastral value, also changes from year to year. This allows us today to assess the method of transferring land for lease as the most promising and fastest growing process.

Аннотация. Проведен анализ системы управления земельными ресурсами. Рассмотрен экономический механизм управления государственным и региональным имуществом мегаполиса. Предложена система экономических регуляторов управления земельными ресурсами. Представлены сведения о кадастровой оценке и арендной плате за землю в городе Москва по разным

видам разрешенного использования.

Annotation. An analysis of the land management system was conducted. The economic mechanism of management of the state and regional property of the megapolis is considered. The system of economic regulators of land resources management is proposed. Data on cadastral valuation and land rent in the city of Moscow for various types of permitted use are presented.

Ключевые слова. Арендная плата, кадастровая оценка, управление земельными ресурсами, экономический механизм.

Keywords. Rent, cadastral valuation, land management, economic mechanism.

В настоящее время вопросы совершенствования государственного управления в сфере землепользования имеют ключевое значение.

В настоящее время власти проявляют особенный интерес к разработке механизмов управления государственным имуществом, направленных на устойчивое функционирование и эффективное использование объектов недвижимости.

Современное управление земельными ресурсами (УЗР) – это совокупность взаимодействий и взаимосвязей между элементами системы (рисунок 1), основу которой составляет информационный обмен данными между субъектами и объектами системы управления [1,5].

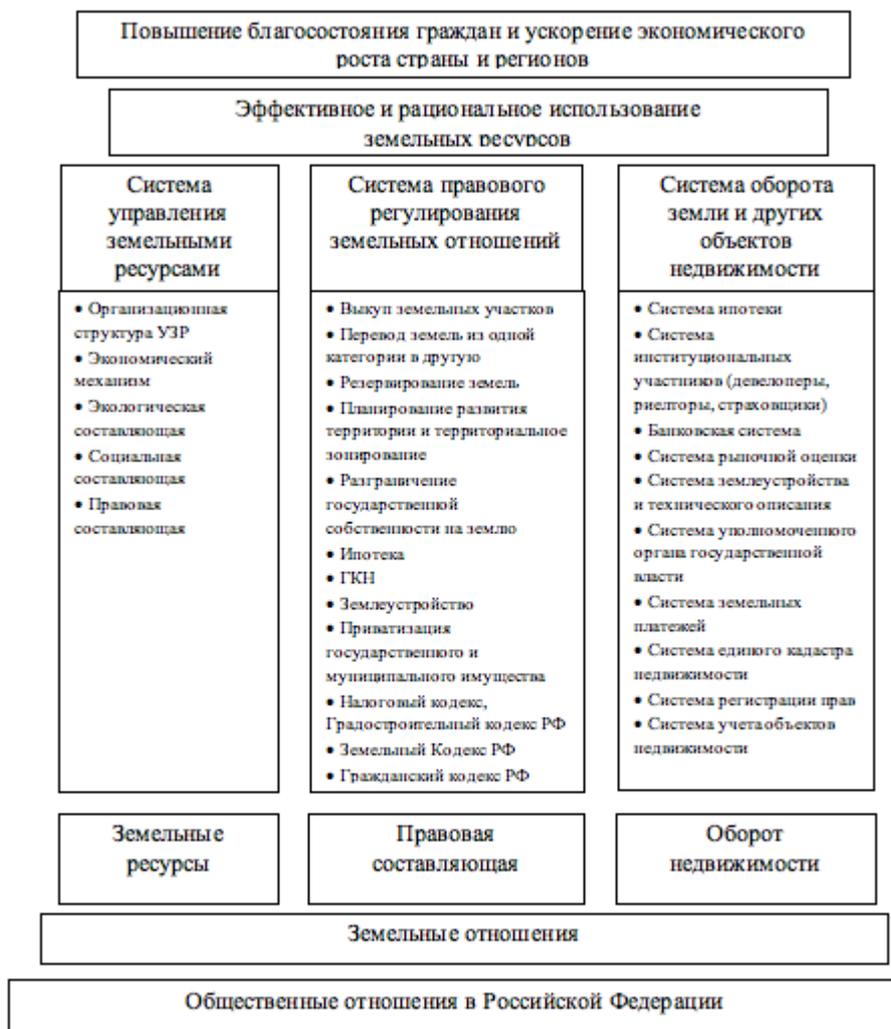


Рисунок – 1 Схема взаимосвязи процессов системы управления земельными ресурсами

Система экономических регуляторов УЗР содержит следующие компоненты: земельный налог; арендная плата; индикативную цену; рыночную цену земли; залоговую цену земли; компенсационные платежи при изъятии земель; компенсационные выплаты при консервации земель; платежи за повышение качества земли; штрафные санкции; налоговые обложения при наследовании земель; налоговые обложения при купле-продаже; плата за право аренды; плата за приобретение земли в собственность и др. [2].

Основу всех платежей составляет земельная рента, которая является неотъемлемой частью земельного налога, аренды, цены земли. Земельный налог выражает отношения между государством, обществом и земельным собственником по поводу владения,

участком как национальным достоянием, так и личной собственностью. Арендная плата за землю – это отражение отношений по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами. Цена земли выступает как категория, характеризующая процесс приватизации в хозяйственном комплексе, и является основой при возмещении ущерба субъектам системы землепользования при отчуждении их земель, вынужденной консервации и прочих действий государственных и муниципальных органов [2].

В первую очередь, экономические рычаги со стороны государства, формирующие экономический механизм управления земельными ресурсами, направлены на [3]:

1. осуществление земельной политики;
2. реализация прав собственности землевладельцев и землепользователей;
3. установление справедливых платежей;
4. стимулирование рационального и эффективного землепользования;
5. введение санкций за ухудшение экологического состояния участка;
6. осуществление охраны земельных угодий от порчи, незаконного захвата и разбазаривания.

И должны удовлетворять следующим требованиям [4]:

1. обеспечение равенства и развития различных видов прав на земельные участки;
2. создание относительно равных стартовых возможностей по осуществлению

воспроизводственного процесса для всех субъектов сферы хозяйственной

деятельности;

3. использование земельной ренты в качестве основы формирования системы

экономических регуляторов землепользования;

4. взаимодействие рентных регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т. д.);
5. учет интересов различных социальных групп в реализации земельной собственности и различных форм землепользования;
6. стимулирование рационального размещения и специализации объектов производственной деятельности;
7. обеспечение экологической защиты земельных угодий и др.

Экономическое регулирование земельных отношений отражает экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей, реализующиеся в процессе государственного регулирования земельных отношений, которое создает организационный и правовой базис, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельного права, и рыночного регулирования, осуществляемого на основе спроса и предложения на земельные участки, средства производства и результаты труда, поэтому необходимо установить социально справедливые платежи за землю, учитывая природно-экономический потенциал территории, экологический фактор, целевое использование, социальные факторы [6].

Воздействуя вместе, экономические регуляторы, как правило, могут как содействовать экономическому росту развития территории, так и способны сдерживать его. Экономический механизм управления земельными ресурсами, затрагивающий все стороны жизни города, является самым эффективным способом управления недвижимостью, использующий свои регуляторы как налаженный механизм с целью получения дохода в государственный и местный бюджет.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации арендные платежи относятся к категории регулируемых цен, которые органы государственной власти вправе изменять соответствующими правовыми актами.

Ставки арендной платы и кадастровая стоимость земельного участка, определяемая на основании реализации комплекса мероприятий, по кадастровой оценке, способствуют повышению эффективности управления земельными ресурсами. Земельные участки, которые характеризуются более привлекательными условиями осуществления хозяйственной деятельности согласно разрешенному использованию, имеют большую кадастровую стоимость, и землепользователь за указанные лучшие условия оплачивает земельные платежи в большем объеме.

Согласно прогнозу социально-экономического развития города Москвы, на 2012 год и плановый период 2014-2015 годов, разработанному Департаментом экономической политики и развития города Москвы, в период 2013-2015 годов предусматривается наличие определенного уровня инфляции, т.е. изменение уровня цен. Следовательно, уровень доходности земельных участков также будет иметь положительную динамику.

В результате анализа изменения кадастровой стоимости земель в г.Москве можно выделить следующие тенденции:

- наименьший рост стоимости земель наблюдается в центральной, «престижной» западной и северо-западной частях города. На данных территориях цены на недвижимость приблизились к своему верхнему ценовому пределу и повышение стоимости происходит более медленными темпами, чем на срединных и периферийных территориях города;
- наибольший рост стоимости земель наблюдается, прежде всего, на территориях менее «престижных» округов с потенциалом роста цен на недвижимость: Южный административный округ, Юго-восточный административный округ, Восточный административный округ, а также территории «новой Москвы»;
- происходит постепенное сглаживание дифференциации между центром города и его периферией за счет интенсивного развития и освоения последней (ввод в эксплуатацию станций метрополитена, массовое жилищное строительство, развитие

объектов торговли, досуга, социально-культурной сферы).

Кроме того, следует отметить наличие дифференциации уровня роста кадастровой стоимости в разрезе основных видов разрешенного использования, что обусловлено необходимостью синхронизации кадастровой стоимости земельного участка и его реальной доходности.

Наиболее существенный рост наблюдается по земельным участкам, предназначенным для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

Минимальный рост кадастровой стоимости – по земельным участкам:

1. предназначенных для размещения гаражей и автостоянок.
2. предназначенных для размещения гостиниц.
3. предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

В результате анализа изменения кадастровой стоимости земель в 2016 году по сравнению с 2013 годом выявлены следующие тенденции:

– умеренный равномерный рост стоимости земель наблюдается на основной территории Москвы (в среднем по административным округам – от 4 до 6%);

– наибольший рост стоимости земель наблюдается на периферийных территориях (в среднем 8-9%), продолжается процесс постепенного сглаживания дифференциации между центром города и иными территориями;

– наименьший рост стоимости земель наблюдается на территории Зеленоградского административного округа (в среднем по округу 1,5 %) за счет сглаживания дифференциации цен по территории округа и незначительного роста кадастровой стоимости земель социальных объектов.

Проведенная кадастровая оценка земель призвана:

- учитывать произошедший за год рост стоимости объектов недвижимости и земельных участков;
- учитывать изменения в инфраструктуре города (ввод в действие новых станций метрополитена, крупных торговых и офисных объектов и др.);
- в большей степени учитывать инженерную обеспеченность присоединенных территорий.

Таким образом, сегодня в Москве постоянно ведется работа по совершенствованию системы управления арендным фондом, величина арендной платы за земельный участок, устанавливаемая на основе кадастровой стоимости, также из года в год меняется в сторону увеличения. Это позволяет сегодня оценивать метод передачи в аренду земельных участков как самого перспективного и наиболее быстро развивающегося процесса.

Литература:

1. Варламова, Е.А. Экономический механизм управления земельными ресурсами сверхкрупных городов (на примере г. Москвы). [Текст] Автореферат диссертации на соиск. уч. Степени кандидата экономических наук. – М: ГУЗ, 2006. – 23 с.
2. Варламов, А.А. Экономика и экология землепользования [Текст]: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений/ А.А. Варламов. – М.: ГУЗ, 2014. -254с.
3. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Том 2. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебник / А. А. Варламов. –М.: КолосС, 2004. – 528с.
4. Крассов, О.И. Право частной собственности на землю: купля-продажа, аренда, приватизация, судебная защита [Электронный ресурс]: учебное пособие / О.И. Крассов. – М.: Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2015. – 144 с.
5. Подпругин, М.О. Устойчивое развитие региона на основе

эффективного использования земельных ресурсов [Текст] : дис. к. э. н. (08.00.05) / Подпругин Максим Олегович; Вост.-Сиб. гос. ун-т технологий и упр. – Улан-Удэ, 2015. – 193 с.

6. Фокин С.В., Шпортько О.Н. Земельно-имущественные отношения [Текст]: учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. – М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 272 с.

ПРОДВИЖЕНИЕ НАУЧНЫХ ЖУРНАЛОВ В МЕЖДУНАРОДНОМ НАУЧНОМ СООБЩЕСТВЕ

Какие вопросы являются наиболее проблемными в продвижении отечественных научных журналов в международные наукометрические базы данных? Как их решать?

Не останавливаясь на стандартных требованиях, необходимых для введения научных журналов в международные наукометрические базы данных, рассмотрим ряд важных проблемных вопросов.

Как привлечь в журнал качественные статьи и сильных авторов?

На фоне огромного количества журналов встает вопрос – как привлечь в свой журнал качественные статьи или как привлечь сильных авторов, что одно и то же? Так как последних привлечь очень трудно, то, на наш взгляд, надо наладить процесс доработки «средних» и относительно «слабых» статей до уровня «сильных», в случае если сами исследования проведены качественно.

Продуктивные ученые, входящие в редколлегию журнала, могут взять на себя функцию просмотра всего потока статей с рекомендациями для большинства из них на переработку. Это

соответствует первому уровню рецензирования в зарубежной системе рецензирования, когда им занимается редколлегия журнала.

В особо сложных случаях можно направить статью узкоспециализированному рецензенту. Но так как такой, низший, уровень рецензирования не принят для «скопсовских» и «вебофсайновских» журналов (его можно использовать на первом этапе продвижения журналов в международные наукометрические базы данных), то одновременно следует вести работу по подбору достаточно большого числа рецензентов, а они же будут являться и потенциальными авторами журналов, которым будет несложно отрецензировать безвозмездно несколько статей в год.

В настоящее время многие новые зарубежные журналы просят потенциальных авторов дать координаты 2-3 потенциальных рецензентов по профилю их исследований.

В зарубежных журналах давно сформировалась традиция, когда роль рецензента состоит в критическом анализе статьи и написании рекомендаций по ее улучшению, а не в написании, как у нас, формальных рецензий с одобрением или отклонением статьи.

Помимо усилий самих рецензентов, во всех ведущих университетах и научно-исследовательских институтах должны быть организованы обучающие семинары по подготовке качественных статей, удовлетворяющих требованиям научных журналов, входящих в базы данных Scopus и Web of Science.

Важным требованием при введении журнала в вышеуказанные базы данных является однородность по качеству статей каждого выпуска журнала. Не должна быть серия выдающихся статей на фоне очень слабых.

Как сделать так, чтобы журнал читали и цитировали?

Итак, допустим, нам удалось наладить регулярный выпуск журнала с качественными статьями; тогда встает другой, не менее важный, вопрос – как довести журнал до потребителя, чтобы его

читали и цитировали статьи из него?

Для этого все журналы открытого доступа должны регистрироваться в регистре DOAJ (Directory of Open Access Journals), а статьи традиционных подписных журналов необходимо архивировать (научными библиотеками) или самоархивировать (авторами статей) в институциональных репозиториях (архивах) открытого доступа. В этих случаях все статьи из этих онлайн-овых и подписных журналов будут быстро индексироваться поисковой машиной Google Scholar. Дело в том, что все репозитории и журналы открытого доступа функционируют, так же, как и Google Scholar, в рамках протокола по сбору метаданных инициативы “открытые архивы” (PMH OAI). Эта поисковая машина также хорошо индексирует статьи, размещенные на платформе Research Gate. Издатели отечественных журналов должны высказать свое отношение к политике открытого доступа, приняв одну из политик по самоархивированию и авторскому праву, размещенной на сайте проекта SHERPA/Romeo. Пока только издательство МАИК/Интерпериодика определилась с такой политикой.

Что касается других платформ – агрегаторов и электронных библиотек E-library, EBSCO-publishing, Cyber-Leninka и др., то Google Scholar их сканирует и индексирует статьи, размещенные на этих платформах.

Но в связи с тем, что не все ученые знают о возможностях Google Scholar и не используют его для поиска научных статей, то стратегия размещения выпусков отечественных журналов и статей из них в различных электронных библиотеках и агрегаторах научной информации вполне оправдана.

Проблема аффиляции

Итак, мы рассмотрели два проблемных вопроса – качество выпусков отечественных журналов и их продвижение.

Рассмотрим третью проблему – привязку авторов статей к научным организациям, где они работают. Это так называемая проблема

аффиляции. Она встает очень сильно, если журнал включен в Scopus или Web of Science. Но она очень важна и при продвижении журнала в эти наукометрические базы данных. Дело в том, что эти базы данных накапливают ссылки на статьи из всех журналов. А наличие и количество ссылок на журнал в этих базах данных является ключевым критерием при введении журнала в них. Поэтому здесь очень важно правильное англоязычное написание места работы автора, сразу же после его фамилии, на первой странице статьи. Ряд журналов поступают неправильно, когда публикуют сведения об авторах в конце статьи.

Университетские и академические сообщества, издающие свои журналы, должны договориться, какие англоязычные названия своих организаций они будут использовать, и закрепить эти договоренности своими решениями.

Из-за неправильного англоязычного написания авторами своих учреждений, последние теряют большое количество статей в своих профилях на платформах Scopus или Web of Science. Если для Минобрнауки РФ мы покажем скриншоты с поиском этих статей на вышеуказанных платформах и нам их зачтут, то при расчете глобальных университетских рейтингов это не пройдет.

В условиях насыщения журналами на традиционных рынках научной периодики и либерализации российского научно-образовательного пространства, при вступлении России в публикационную гонку, компании “Elsevier” (с базой данных “Scopus”) и “Thomson & Reuters” (с базой данных “Web of Science”) ведут сейчас активную работу в России по вопросам продвижения в них российских научных журналов, а заодно и их продаж, что для них важнее.

В этих процессах имеются как плюсы, так и минусы, но, в любом случае, увеличение числа российских «конвертируемых» журналов пойдет на пользу российской науке и ее имиджу в мире.

*Московкин В.М., д.г.н.,
профессор кафедры мировой экономики НИУ БелГУ*

Размещение рекламы в наших журналах и на сайтах

Приглашаем к сотрудничеству по размещению рекламы в наших журналах и на сайтах.

Акции и скидки для наших авторов научных статей!

[Скидки постоянным авторам](#)

[Для преподавателей ВУЗов и научных сотрудников специальные предложения](#)

[Специальные акции для аспирантов и соискателей](#)

[Подпишись на научный журнал и получи подарки](#)

Постоянная информация от редакций журналов:

ПРОДОЛЖАЕТСЯ КОНКУРС НАУЧНЫХ СТАТЕЙ [подробности здесь>>](#)