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 данных между субъектами и объектами системы управления [1,5].

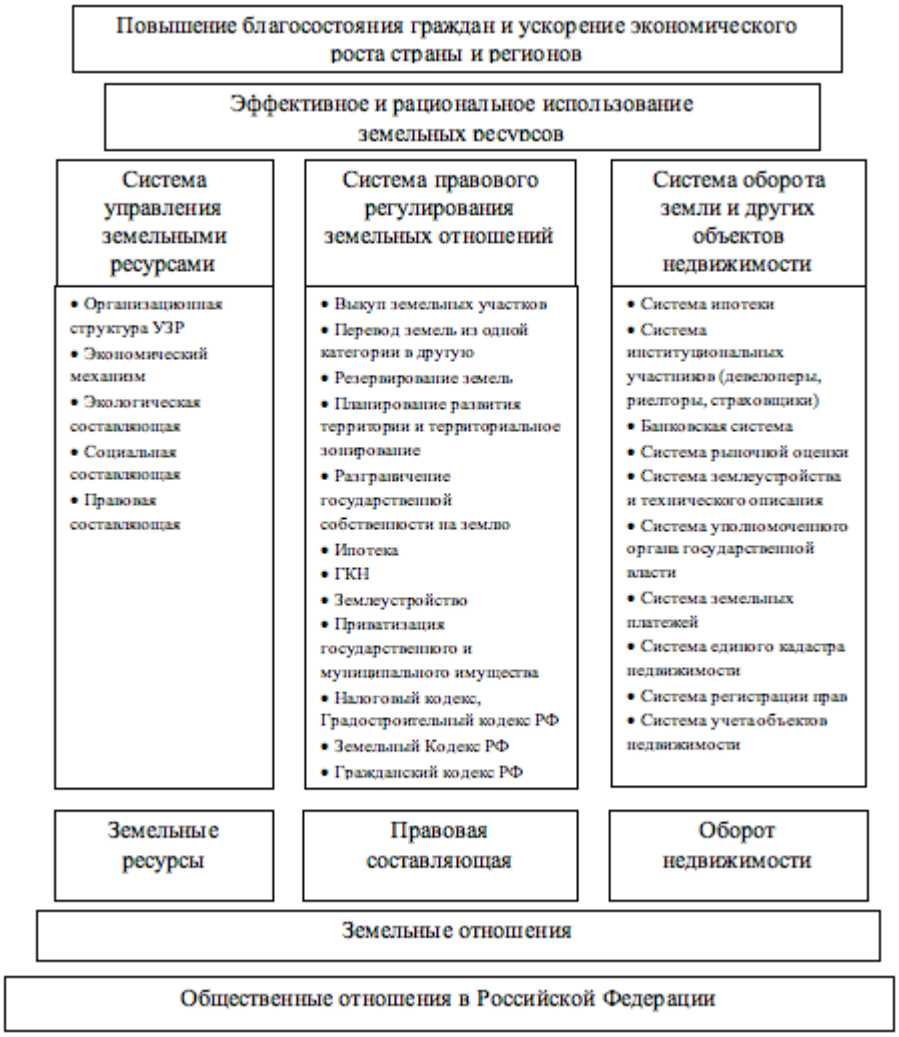

Рисунок – 1 Схема взаимосвязи процессов системы управления земельными ресурсами

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 купли-продажи; 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 ис-пользования земельных ресурсов [Текст] : дис. к. э. н. (08.00.05) / Подпругин Мак-сим 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.