

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
им. М.В.Ломоносова

ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

На правах рукописи
УДК 911.375.62 (470.311)

Кутилин Павел Алексеевич

**ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ
ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ
ГОРОДСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Специальность 25.00.24 — Экономическая, социальная
и политическая география

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата географических наук



Москва 2006

Диссертация выполнена на кафедре экономической и социальной географии
России географического факультета Московского государственного университета
им. М.В.Ломоносова

Научный руководитель:

доктор географических наук, профессор Е.Н. Перцик

Официальные оппоненты:

доктор географических наук, профессор Г.М. Лаппо
кандидат географических наук, И.В. Фоменко

Ведущая организация:

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Федеральный кадастровый центр «Земля»,
г.Москва

Защита состоится 12 октября 2006 г. в 15⁰⁰ на заседании диссертационного
совета на соискание ученой степени доктора географических наук Д 501.001.36 в
Московском государственном университете им. М.В. Ломоносова по адресу:
119992 Москва, ГСП-2, Ленинские горы, МГУ, географический факультет, 18 этаж,
ауд. 18-06.

С диссертацией можно ознакомиться в читальном зале географического
факультета МГУ на 21 этаже.

Автореферат разослан 12 сентября 2006 г.

Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат географических наук,
старший научный сотрудник



С.П. Москальков

Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. С переходом к рыночным условиям хозяйствования в 1990-х гг. в Российской Федерации начал развиваться рынок земли. Наиболее динамично он формируется в городских поселениях, где сделки с земельными участками были разрешены с 1993 года и проживает основная часть населения страны. Поступления налогов за пользование и владение земельными ресурсами городских поселений играют важную роль в формировании доходных статей бюджетов всех уровней.

Основой налоговой политики в переходный период, следуя логике развития нормотворчества в данной области, должен стать такой доход государства, получаемый с землепользователей, который бы был экономически обусловленным и приближался к рыночной стоимости земли.

Московская область занимает особое место среди регионов страны, поскольку обладает значительной емкостью рынка земель. Это очень контрастная по стоимости земель территория, представляющая своеобразную модель внутрироссийского рынка земель. Помимо традиционных факторов дифференциации стоимости земель для области, где исключительную роль играет фактор близости столицы, в настоящее время можно говорить и о других аспектах формирования пространственной дифференциации стоимости земель.

В настоящее время в структуре пока еще не окончательно сформировавшегося рынка земель региона происходит динамичное формирование новых секторов рынка, и наряду с традиционными для региона факторами (удаленность, людность, вид функционального использования) начинают действовать новые факторы ценообразования.

В области сконцентрировано значительное количество участников рынка с относительно более высокими доходами, что обеспечивает платежеспособный спрос на землю, что также вносит определенные коррективы в общую картину распределения стоимости земель. Одновременно на стоимости земель отражается и проводимая органами местного самоуправления политика по социально-экономическому развитию муниципалитетов посредством утверждения

повышающих и понижающих коэффициентов от кадастровой стоимости земель при определении размеров платежей за владение (использование) земель.

Большинство авторов, изучающих рынок земель поселений, работают в области прикладных исследований. Настоящая тема имеет невысокую степень разработанности теоретических вопросов. В работах исследователей либо освещаются различные аспекты массовой оценки земель, что отчасти позволяет говорить о практической изученности вопросов кадастровой оценки земель (Н.И. Бурмакина, В.А. Прорвич, А.В. Филатов), управления городскими земельными ресурсами (О.А. Карпова, В.А. Махт, Н.П. Шалмин), оценочного зонирования городской территории (Р.И. Хамецкий, Р.Ф. Баймуратов, В.В. Нугуманов, И.Н. Сабитов, С.В. Дуденко, В.П. Мосунов, Н.М. Сысоева, Е.Н. Быкова), либо посвящены отдельным населенным пунктам, что исключает возможность формирования теоретических представлений о зависимости стоимости земель от изменяющихся в переходный период развития страны факторов ее территориальной дифференциации. Гораздо значительнее разработаны прикладные и теоретические вопросы изучения факторов формирования гораздо более развитого рынка жилья (А.Г. Махрова, Н.Н. Ноздрин, Г.М. Стерник и др.).

Значимость и актуальность темы определили выбор направления исследования, цели и задачи работы.

Объект исследования – рынок земель городских поселений Московской области.

Предмет исследования – факторы, определяющие территориальную дифференциацию стоимости земель городских поселений Московской области.

Цель работы – выявление факторов, определяющих территориальные различия стоимости земель поселений Московской области.

В соответствии с выбранной целью были поставлены следующие задачи:

1. Определение средней стоимости земель на основании различных баз данных для дальнейшего анализа.

2. Выявление факторов, определяющих территориальную дифференциацию стоимости земель поселений Московской области.

3. Изучение особенностей влияния факторов, определяющих пространственные различия в стоимости земель, для различных типов населенных

пунктов.

4. Выявление факторов, определяющих внутригородскую дифференциацию стоимости земель.

5. Исследование влияния роли отдельных факторов, определяющих стоимость земель поселений, на основе анализа динамики кадастровой стоимости городских земель Подмосковья по изменению поступлений налогов в бюджеты разных уровней в 2005-2006гг.

Для решения поставленных задач были использованы следующие подходы и методы исследования: системный подход, сравнительно-описательный, статистический, картографический и математического моделирования.

Для расчетов массовой рыночной стоимости земель поселений в диссертации был использован метод остаточной стоимости земель поселений с элементами метода сравнительных продаж.

Работа выполнена на основании сопоставления данных о ценах предложений по недвижимости со стоимостью нового строительства в разрезе городских поселений Подмосковья. Полученные результаты, кадастровая стоимость земель и земельный налог, сопоставленные с социально-экономическими показателями по муниципалитетам легли в основу выявления территориальных различий в стоимости земель.

Информационная база исследования. В анализе использовались материалы открытых и специализированных источников информации:

1. Статистические данные о социальном и экономическом положении муниципальных образований Московской области и инвестиционной деятельности в Московской области;

2. Результаты государственной кадастровой оценки земель поселений Московской области;

3. Данные органов муниципальной власти, размещенные на официальных интернет-сайтах;

4. Находящиеся в свободном доступе печатные издания с объявлениями о продаже квартир.

Научная новизна и теоретическая значимость работы состоит в следующем:

- предложена методика массовой оценки стоимости земель городских поселений населенных пунктов, основанная на показателях основе общедоступных данных о ценах предложений квартир;

- проведены авторские расчеты массовой оценки рыночной стоимости земель городских поселений Московской области;

- выполнен экономико-географический анализ результатов государственной кадастровой оценки земель городских поселений Московской области;

- выявлены факторы формирования стоимости земель городских поселений Московской области;

- проведен сравнительный анализ факторов ценообразования стоимости земель для поселений различных функциональных типов.

Практическая значимость работы определяется введением с 2006г. новой системы налогообложения. С начала текущего года ставки земельного налога определяются в зависимости от кадастровой стоимости земель, утвержденных в конце 2005 года. Это позволило выявить территориальные различия в стоимости земель поселений на основе сравнительного анализа кадастровой стоимости и рыночной стоимости, основанной на ценах предложений по землям многоэтажной жилой застройки городов Подмосковья в целом, а также сравнить внутригородские различия.

Полученные автором результаты могут быть использованы для дальнейшего изучения пространственной дифференциации стоимости земель поселений, уточнения результатов государственной кадастровой оценки земель.

Работа также может послужить основой для выработки управленческих программ, индивидуальных решений по оптимизации на основе рыночного механизма перераспределения земельных ресурсов, оказания влияния на размещение тех или иных видов деятельности посредством регулирования налоговых платежей.

Апробация работы и публикации. Основные положения диссертации доложены, обсуждены и одобрены на конференциях «Города в условиях трансформации социально-экономической структуры общества», (Смоленск, 2003), «Пространственное планирование, использование земель, городское

планирование» (Москва, 2004). По теме диссертации автором опубликовано три статьи, а также тезисы в материалах научно-практических конференций.

Структура и объем работы. Структура работы построена в соответствии с ее целью и задачами и включает введение, три главы, заключение, библиографию и приложения.

Диссертация имеет общий объем 120 страниц текста. Работа содержит 22 таб., 22 рис., в том числе 13 картосхем. Список источников насчитывает более 80 наименований.

Основные положения и выводы диссертации

1. Стоимость земель поселений Подмосковья формируется под влиянием двух групп факторов – общих и частных.

Общие факторы пространственной дифференциации определяют общий уровень стоимости земли в городских поселениях региона.

Общими для всех поселений Московского региона является фактор географического положения (мезоположение – расстояние до столицы с учетом положения относительно столицы – направление), людность населенного пункта, маятниковые миграции в столицу.

Два последних фактора ограничиваются числовыми показателями в 50 тыс. жителей и удаленностью от Москвы в 50-60 км. Оба определяют «нижние» границы для поселений, для которых этот фактор является значимым, когда они определяют различия в стоимости земель.

Частные факторы пространственной дифференциации земель в основном определяют внутригородскую дифференциацию стоимости земель в конкретном населенном пункте.

К ним относятся положение участка по отношению к центру города, интенсивность использования земель (вид использования). Первые наиболее хорошо выражены при сравнении общего уровня стоимости земель по типам поселений области.

2. Ведущим фактором территориальной дифференциации стоимости земель является положение поселения в Московской области относительно Москвы (расстояние до столицы и направление).

Анализ территориальных различий в стоимости земель населенных пунктов проведен по группам поселений в зависимости от их расстояния до столицы: города, расположенные на расстоянии до 15 км, от 15 до 60 км и городские поселения, находящиеся от Москвы на расстоянии свыше 60 км.

Верхнюю ценовую нишу занимают спутники столицы, расположенные в первом, непосредственно граничащем с Москвой поясе районов, где стоимость земель в ближайшем поясе к столице – до 15 километров – составляет от 200 до 700 у.е. за кв.м.

Города-спутники второго порядка – города со средним уровнем цен, находящиеся во внешнем поясе пригородной зоны (от 15 до 60 километров) имеют стоимость земель от 100 до 500 у.е. за кв.м.

Меньший разрыв в первых двух группах, близко расположенных к столице, объясняется агломерационным эффектом столицы. Кроме того, как те, так и другие являются относительно более крупными городами Подмосковья.

При удалении от столицы далее границы зоны доступности наблюдается резкое падение стоимости земель. В периферийных районах (далее 60 километров от столицы) стоимость земель снижается в 2 раза и составляет от 100 до 300 у.е. за кв.м.

Подобная взаимосвязь прослеживается и при сравнении городов, расположенных в разных секторах. По линии Химки-Солнечногорск-Клино стоимость земли при увеличении расстояния до столицы падает – соответственно 780-470-440 у.е. за кв.м. Но это падение неравномерно – более резкое по западному и пологое по восточному направлениям.

В целом, восточное направление получается более дешевым по сравнению с северо-западным, что не обнаруживается при сравнении среднедушевого дохода, объемов промышленного производства и объяснимо более выгодным географическим положением на трассе Москва-Санкт-Петербург.

3. Спутники первого порядка столицы имеют более высокий потенциал формирования стоимости земель за счет агломерационного эффекта.

В Московской области территориальная дифференциация земель зависит в значительной степени от расстояния до столицы и лишь незначительно колеблется в зависимости от людности населенных пунктов.

Ближайшие к Москве спутники имеют также более высокими показателями людности. Ранее фактор людности был закреплён в земельном законодательстве в качестве дифференцирующего для установления нормативной стоимости земель.

Столица по численности населения абсолютно преобладает над всеми городами области – это единственный город-миллионер, не имеющий городов-конкурентов. Ближайшие к нему по численности населения города области имеют численность населения около 200 тыс. чел.

Платежеспособный спрос населения значительно сокращается при уменьшении численности населения города, емкость рынка при переходе границы людности города ниже 50 тыс. жителей сокращается. Наиболее крупные города Подмосковья сосредоточены вокруг столицы, с увеличением расстояния людность населенного пункта также уменьшается.

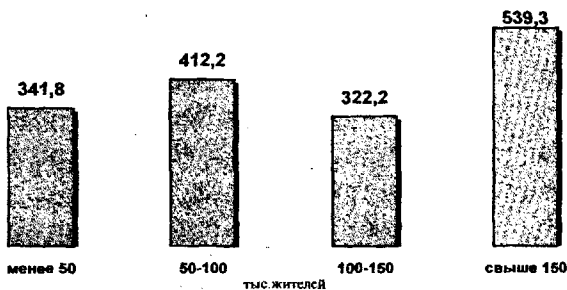


Рис.1. Стоимость земель в городах различной людности, 2005г., у.е./кв.м

Дифференциация поселений по стоимости земель видна на приведенных рисунках 1 и 2 (на рис.2 $V_i = P_1 + \sum \frac{P_i}{D_{ij}}$, P_1 - стоимость земель в данном поселении,

$\sum \frac{P_i}{D_{ij}}$ - суммарное значение стоимости земель в остальных поселениях области, соотношенных с расстоянием до столицы)

Изменение стоимости земель при удалении от центра региона является более плавным при переходе от городов-соседей столицы первого порядка к городам второго порядка и более резким между последними и городами периферийных районов. По-видимому, это обусловлено более высокой стоимостью застройки – более высоким удельным уровнем капитальных вложений при осуществлении строительства в городах-спутниках первого порядка.

В зависимости от размера города стоимость земель в городах изменяется в 1,5 раза. В первой группе (до 50 тыс. чел.) находятся города из третьего (внешнего) пояса, стоимость земель в которых составляет около 350 у.е. за кв.м.

В городах с числом жителей от 50 до 100 тыс.чел. (Видное, Климовск, Солнечногорск, Дмитров, Раменское, Домодедово и др.) стоимость земель составляет около 400 у.е. за кв.м.

Некоторое понижение стоимости земель в третьей группе (100-150 тыс. чел.) объясняется тем, что все ее города расположены дальше от столицы – накладывается фактор расстояния и, кроме того, они отличаются менее высокими доходами населения.

Самыми дорогими землями обладают самые крупные города области, расположенные в зоне ближних пригородов, – Люберцы, Мытищи, Королев, Химки, Подольск, Балашиха. Стоимость земель в этих городах составляет свыше 500 у.е. за кв.м.

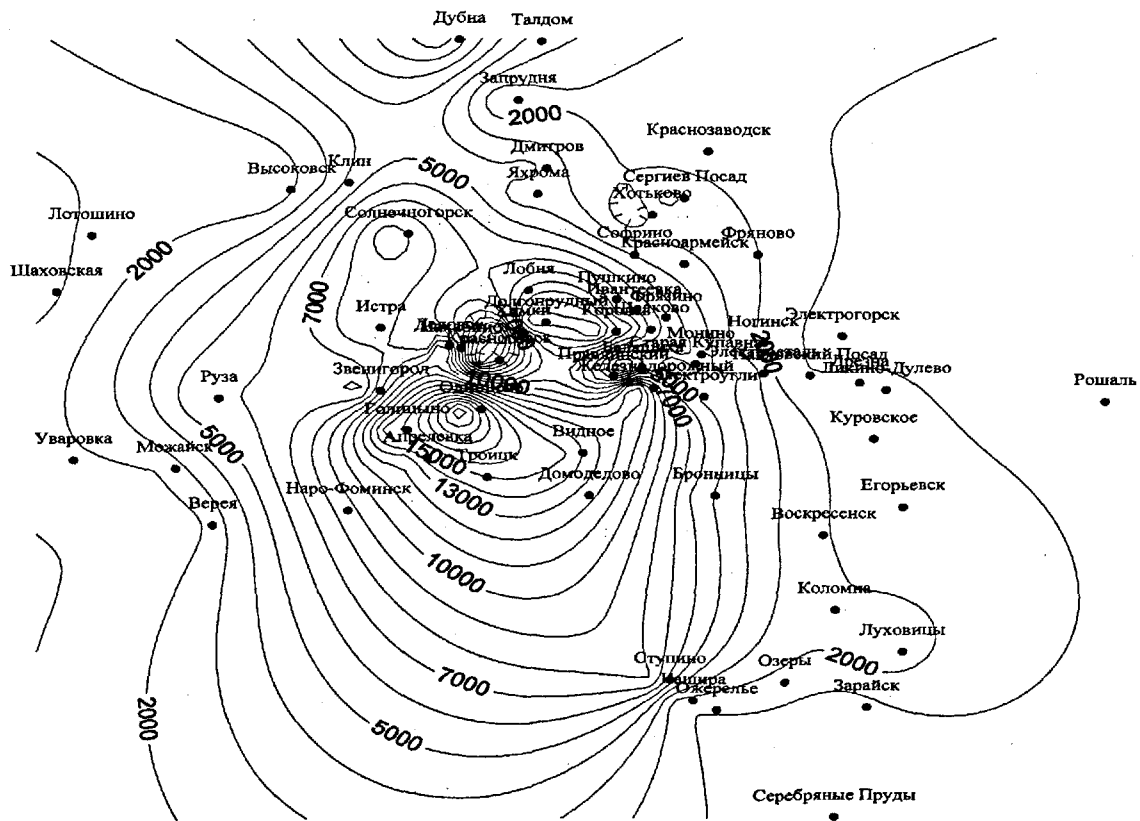


Рис.2. Дифференциация городов Подмосквья по кадастровой стоимости земель (величина потенциала стоимости земель)

4. Престижность того или иного направления является одним из основных факторов пространственной дифференциации стоимости земель городских поселений Подмосковья.

Наиболее сильно это проявляется при сравнении рекреационно-ориентированных поселений. Западное и восточное направления неодинаковы по своим рекреационным функциям в системе территориальной организации Московского региона.

Более высокими показателями рекреационного инфраструктурного потенциала и численностью обслуживаемого населения обладают Рузский, Истринский районы и Звенигород. Раменский район проигрывает им своим восточным, менее престижным положением.

Западное направление (Одищовский, Истринский, Рузский районы, Звенигород) более престижное, концентрирует большое количество санаториев, домов отдыха (только в Истринском районе их 17), предназначенных для размещения приезжающих на отдых жителей столицы, а также дачных и коттеджных поселков (Лесные поляны, Жуковка, Жаворонки, Снегири и др.). Благодаря преобладающему западному движению воздушных масс западное направление выигрывает и в экологическом аспекте.

Стоимость земель в Звенигороде не ниже 400 у.е. за кв.м – выше, чем в Раменском районе, что объясняется его престижностью, лучшей инфраструктурой для отдыха – город окружают многочисленные санатории, дома отдыха, построенные еще в советское время. Для Звенигорода, таким образом, большое значение имеет фактор накопленного потенциала – созданной в советское время инфраструктуры, что дает положительный эффект – стоимость земель здесь выше примерно на 20% выше, чем в Удельной и Ильинском при одинаковой численности населения – около 13 тыс. чел. Поскольку оба направления служат местом отдыха в основном для жителей Москвы, то решающую роль здесь играет фактор расстояния до столицы – стоимость земель в Рузе, которая удалена на 40 км по сравнению со Звенигородом, в 2 раза ниже, чем в последнем.

5. Пространственные различия в стоимости земель обуславливаются уровнем социально-экономического развития городов. Более успешно

развивающиеся в переходный период города имеют более высокие показатели стоимости жилья и земли.

Влияние этого фактора рассмотрено на примере группы городов, находящихся во втором и третьем, более удаленных от Москвы поясах. Города, отличающиеся более высоким среднедушевым доходом жителей, более развитым рынком жилья, большими объемами строительства жилья имеют более высокую стоимость земель по сравнению с менее успешно развивающимися в переходный период соседями.

Наиболее контрастными городами среди промышленных центров являются Электросталь, Орехово-Зуево и Ступино. Стоимость земель под многоэтажной застройкой в них соответственно возрастает со 120 до 580 у.е. за кв.м.

Наиболее близок к Москве монопрофильный г.Электросталь, находящийся в 42 километрах от столицы, в котором основными градообразующими предприятиями являются металлургические предприятия. Орехово-Зуево и Ступино находятся на примерно одинаковом расстоянии от Москвы (80-90 км), но первый менее выгодно расположен – он находится в стороне от автомагистрали, через которую осуществляется сообщение со столицей.

Разница в стоимости земель между депрессивным Орехово-Зуево с его легкой промышленностью и Ступино происходит из дифференциации в среднедушевом доходе населения, который отличается по городам в 1,5 раза (соответственно, 6,4 и 9,9 тыс. руб.).

Для Ступино характерен более оживленный рынок жилья и более высокие цены на земли под многоэтажной жилищной застройкой. Ввод в действие жилых домов на душу населения в Ступино почти в 2 раза выше по сравнению с Электросталью и Орехово-Зуевым, причем даже незначительно растет на протяжении последних 5 лет (с 0,31 до 0,34 кв.м, за исключением кризисного 2001 г.).

Если за 5 лет Электросталь смог выйти на докризисный уровень ввода в действие жилья на одного жителя, то Орехово-Зуево – почти в 2 раза превысил свой докризисный уровень, а в Ступино, раньше других достигнувшего высокого уровня, объем вводимых жилых домов несколько снизился.

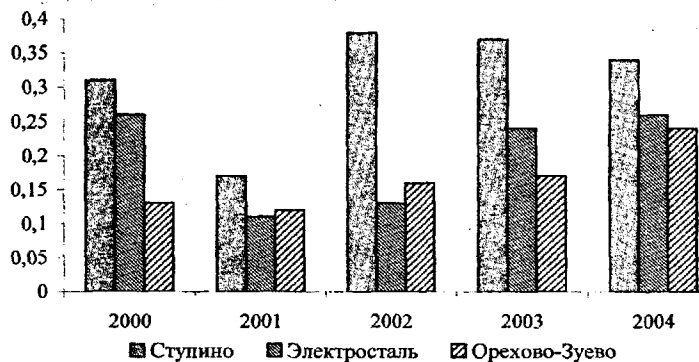


Рис.3. Ввод в действие жилых домов на душу населения, кв.м

6. В переходный период значимым фактором дифференциации стоимости земель городов стал функциональный тип поселения.

Стоимость земель в наукоградах по сравнению с остальными соседями более высокая, что объясняется более высоким человеческим потенциалом этого типа городов. Уникальна по своему географическому положению и уровню социально-экономического развития Дубна, расположенная на удалении 98 км от столицы, которая выполняет функции крупного научно-производственного центра, подобного менее диверсифицированному Жуковскому, имеющего более выгодное положение относительно столицы. Для ближайших спутников Москвы, в т.ч. Жуковского, характерен в отличие от расположенной во внешнем поясе Дубны более высокий миграционный прирост, вследствие чего обеспеченность жильем в Дубне выше.

На общем фоне, при сравнении с другими городами наукограды, лучше адаптировавшиеся к новым условиям, выигрывают – в Дубне, Протвино, Пущино – стоимость земель более высокая – около 300 у.е. за кв.м. Для наукоградов в целом характерны более высокие доходы населения. По сравнению с равноудаленными городами – Коломна, Серпухов, Воскресенск, Электрогорск – стоимость земель в городах науки выше на 25-30%.

7. Особая роль в формировании стоимости земель городских поселений принадлежит таким факторам развития рынка недвижимости как доходы населения и платежеспособный спрос на жилье.

Ближайшие к Москве города-спутники характеризуются значительно более высоким платежеспособным спросом населения по сравнению с расположенными на расстоянии свыше 50-60 км от столицы поселений.

Более высокие доходы населения ближайших спутников Москвы, спрос со стороны имеющих высокие доходы жителей столицы и других регионов обеспечивают большой спрос на жилье, что позволяет инвесторам устанавливать более высокие цены на квартиры.

Это хорошо видно на примере расчета коэффициентов доступности жилья для городов Московской области. Он был произведен для многоквартирных жилых домов для произвольно выбранного отрезка времени – 1-3 кварталы 2005 года.

По данным Федеральной службы государственной статистики за первые девять месяцев 2005 года уровень месячного среднедушевого дохода (средняя начисленная заработная плата) в Московской области составил от 6000 до 13000 руб. в месяц. Расчеты проводились для средней квартиры площадью 54 кв.м. при коэффициенте семейности число членов семьи), равному трем.

В среднем по области, если среднестатистическая подмосковная семья все заработанные деньги будет тратить только на приобретение квартиры, то, чтобы выплатить всю сумму, ей понадобится не менее четырех-пяти лет.

При удалении от столицы – коэффициент доступности жилья в некоторых случаях (например, Солнечногорск, Электросталь, Орехово-Зуево) даже уменьшается, то есть в целом завышенные цены застройщиков делают даже для более обеспеченных жителей ближнего Подмосковья жилье менее доступным, чем является более дешевое жилье периферии области для своего менее обеспеченного населения.

Таблица 1

Изменение коэффициента доступности жилья в некоторых городах Подмосковья

Наименование городов	Расстояние до столицы, км	Коэффициент	Наименование городов	Расстояние до столицы, км	Коэффициент
Химки	0,0	4,6	Балашиха	8,0	4,7
Солнечногорск	44,0	4,1	Ногинск	37,0	5,2
Клин	66,0	5,2	Электросталь	42,0	3,9
			Павловский Посад	58,0	5,1
			Орехово-Зуево	78,0	3,9

Определенные различия наблюдаются по линии запад-восток. Так, при удалении от Москвы доступность жилья уменьшается по северо-западному направлению и увеличивается по восточному (с локальными пиками и падениями). Высока она в ближайших спутниках, что обусловлено более высокими доходами населения (Балашиха, Химки), в городах с относительно более высокими доходами (Электросталь) снижается при переходе 50-60-километрового рубежа удаленности от Москвы (граница доступности – прекращаются маятниковые миграции в столицу), Орехово-Зуево – низкие удельные затраты на строительство жилья и, как следствие, большая его доступность для населения.

Анализ ситуации в Подмоскowie позволяет сделать заключение о практической недоступности жилья для основной части населения региона. Несколько скрашивает негативную картину тот факт, что большинство людей, живущих в ближайшем Подмоскowie, работают в Москве, получая зарплату, одинаковую с москвичами.

Наиболее высокие показатели стоимости земель в группе ближайших спутников столицы характерны для городов с более высоким уровнем доходов населения. Так, стоимость земель в городах Мытищи, Химки, Одинцово, где размер среднемесячного душевого дохода превышает областной уровень – более 9 тыс.руб. составляет свыше 600 у.е./кв.м.

8. Различия во внутригородской стоимости земель определяются положением участка по отношению к центру города и интенсивностью использования земель (видом использования).

В зависимости от удаленности участка по отношению к центру города стоимость может изменяться в несколько раз в пределах населенного пункта. Для многих городов Московской области, расположенных в районах внешнего, периферийного пояса функционально центр является местом сосредоточения всей городской инфраструктуры.

Таблица 2

Дифференциация земель г.Орехово-Зуево (данные рыночной оценки)

Вид функционального использования	Стоимость земель г.Орехово-Зуево, руб./кв.м.		
	Центральная часть	Периферия	Полупериферия
Зоны (высокой стоимости, средней, низкой)			
Земли под жилыми домами многоэтажной застройки	3000-4200	2000-3000	менее 2000
Земли под объектами торговли,	1200-1400	1000-1200	менее 1000

общественного питания, бытового обслуживания			
Земли под промышленными объектами	500-550	450-500	менее 450

При проведении кадастровой оценки земли доступность к центру города является одним из факторов, определяющих всю территориальную дифференциацию стоимости земель в города.

В городах, расположенных по берегам рек (например, Дубна), стоимость земель вдоль береговой линии ниже, чем в отдаленных от реки застроенных частях города, что также характеризует кадастровую оценку как рассчитанную на современное состояние, а не на перспективу.

Окраинные территории, как правило, занятые индивидуальной жилой застройкой, по сравнению с расположенным в центральной части города многоэтажной застройкой, также имеют более низкую стоимость (Балашиха, Орехово-Зуево).

Другая особенность – в пределах одного населенного пункта существуют слишком резкие (в десятки раз) колебания стоимости земель в результате недоучета факторов, значимых для других видов использования. Большая часть факторов имеет настолько малый вес, что делает невозможным их учет.

Рельеф стоимостей в пределах города представляет собой гору, пик которой располагается в его центральной части, спускаясь к периферии с локальными минимумами и максимумами, определяемыми интенсивностью использования земель.

9. Значение фактора доходов населения в формировании стоимости городских земель повышается при одновременном снижении значимости доходов от землепользования промышленных предприятий.

До введения новой системы налогообложения земли промышленности в городах Подмосковья были «дороже» селитебных территорий и промышленные предприятия несли основную налоговую нагрузку.

Динамика налоговой базы в 2005-2006 гг. определила дальнейшую трансформацию стоимости городских земель в сторону увеличения налоговой нагрузки на селитебные территории Подмосковья и снижения ее для промышленных

предприятий, что свидетельствует о повышении значимости доходов населения в структуре доходной части бюджетов муниципалитетов.

С точки зрения налогообложения в 2005 году самыми «ценными» землями были промышленные зоны в городах. Теперь ими стали центральные, занятые селитебными территориями (многоэтажная застройка). То есть бремя налогообложения ослабло для промышленных предприятий и в настоящее время перенесено на селитебные территории.

То же самое происходит при увеличении количества типов функционально-планировочных зон происходит больший перекос в сторону «удешевления» земель промышленности по сравнению с занятыми жилой застройкой, что явилось следствием общей тенденции понижения «ценности» всех других видов использования земель в поселениях.

В крупных городах области (с людностью свыше 100 тыс. чел.) – например, г. Электросталь, в конце прошлого года самыми дорогими были земли под участками крупных землепользователей (Московско-Курская железная дорога, металлургический комбинат). До введения новой системы налогообложения земли промышленности, расположенные в восточной части города, были дороже земель, расположенных в центральной части города и занятых многоэтажной жилой застройкой. С 2006 г. самыми дорогими стали два «холма» селитебных кварталов, расположенных по обе стороны от железной дороги.

Таблица 3

Изменение размера налога за землю Электросталь в 2005-2006гг., руб./кв.м

Функционально-планировочные зоны	Размер налога	
	до 2006 г.	начиная с 2006 г.
Селитебная	0,68	17,5-23,5
Промышленная	22,58	3,29-9,89

Динамика земельного налога в г. Электросталь различна в разных типах функционально-планировочных зон. В зоне селитебной застройки она положительна, тогда как ценность земель промышленного назначения в 2006г. снизилась 2,5-7 раз по сравнению с прошлым годом.

Аналогичная ситуация в г.Одинцово с его полифункциональной структурой, где начиная с 2006 года размер земельного налога в десятки раз вырос в районах жилой застройки и почти в 2 раза снизился для земель промышленности, а наименее

ценными городскими землями продолжает оставаться рекреационная зона на юго-востоке города.

Таблица 4

Изменение размера налога за землю в г. Одинцово, 2005-2006гг., руб./кв.м

Функционально-планировочные зоны	Размер налога		Изменение стоимости 2006/2005
	до 2006 г.	начиная с 2006 г.	
Селитебная (зона индивидуально-жилищной застройки зона многоэтажной жилищной застройки)	1,27	83,48	65,73
Рекреационная	42,34	1,70	0,04
Промышленная	42,34	26,28	0,62

Основные выводы по теме диссертации

1. Разграничение факторов по особенностям и степени влияния на стоимость земель позволило построить двухуровневую систему факторов (общих и частных), действующих соответственно на уровне региона в целом и факторов, определяющих внутригородские различия стоимости земель.

Общие факторы территориальной дифференциации (положение по отношению к столице, людность) действуют как ценообразующие для всех поселений региона и определяют общий уровень стоимости земель в каждой точке области. С первыми тесно связан фактор доходов населения, который для Московской области определяет внутриобластные различия стоимости земель.

Факторы частной дифференциации, определяющиеся индивидуальными особенностями поселений (доступность до центра города, функциональное назначение земель, коммунальное обеспечение, спрос на жилье и др.) в совокупности определяют распределение стоимости земель внутри населенном пункте.

2. Территориальная дифференциация стоимости земель Подмосковья в наибольшей степени определяется географическим положением населенного пункта (расстояние до столицы, направление) и в меньшей степени определяется людностью населенных пунктов.

Влияние столицы ослабевает далее 50 км (граница зоны доступности), что обуславливает резкие территориальные различия между поселениями внешнего пояса с остальными населенными пунктами. Граница маятниковых миграций в Москву также определяет разницу в доходах населения (наиболее высокие «столичные»

доходы получают жители ближайших спутников столицы), формирующих платежеспособный спрос.

3. Для целей налогообложения менее интенсивно используемые территории обладают меньшим потенциалом для собираемости налогов, с точки зрения застройщика – большим природным потенциалом, нежели типично городские (выраженная рекреационная функция – меньшая нагрузка на территорию). Территориальные различия кадастровой стоимости внутри населенного пункта, как правило, более резкие, чем рыночной.

4. Высокий уровень доходов населения образует платежеспособный спрос на недвижимость и, одновременно, завышенные цены застройщиков на жилье в ближайшем Подмосковье, поэтому, несмотря на относительно более высокие доходы населения делает жилье в ближайших к столице спутниках менее доступным, чем в поселениях периферийных районов.

5. В Подмосковье факторы экологии и престижности проявляются в основном в западном направлении при реализации выгод от рекреационных функций территории.

6. Различия во внутригородской стоимости земель в основном определяются положением участка по отношению к центру города и интенсивностью использования земель (видом использования).

Разница в рыночной стоимости земель на периферии и в центре определяется стоимостью необходимых затрат на создание городской инфраструктуры. Вид использования является своеобразной характеристикой интенсивности его использования, что определяет территориальные различия в стоимости между основными функциональными зонами города – селитебной (индивидуальной и многоэтажной), промышленной, рекреационной и др.

7. Рост налоговой нагрузки на земли под многоэтажной застройкой с одновременным снижением на земли промышленности свидетельствует о том, что доходы населения становятся основным источником доходной части бюджетов муниципалитетов от использования земель поселений. В долгосрочной перспективе это должно положительно сказаться на формировании потенциала для сохранения или роста производства в промышленности.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

1. Кутилин П.А. Анализ результатов кадастровой оценки земель поселений Ульяновской области // Вопросы гуманитарных наук. 2005. № 3.
2. Кутилин П.А. Изменение роли региональных центров в социально-экономическом развитии своих регионов в 90-е гг. // Вестн. Моск. ун-та Сер.5 Геогр. 2002. № 3.
3. Кутилин П.А. Нормативно-правовая база кадастровой оценки земель поселений // Вопросы экономических наук. 2005. № 5.

СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Введение

Глава 1.

Анализ основных подходов к оценке земель

- § 1. Особенности земли как объекта оценки
- § 2. Территориальная структура поселения. Факторы пространственной дифференциации стоимости земель
- § 3. Особенности применения основных подходов к определению стоимости земель в России
- § 4. Подходы к оценке стоимости земель поселений для целей анализа их территориальной дифференциации

Глава 2.

Пространственная дифференциация стоимости земель поселений Московской области

- § 1. Кадастровая стоимость земель Московской области и их пространственная дифференциация
- § 2. Географические факторы влияния на стоимость земель городских поселений Подмосковья
- § 3. Дифференциация ставок земельного налога по городским поселениям Московской области

Глава 3.

Внутригородская дифференциация земель Подмосковья

- § 1. Дифференциация ставок земельного налога внутри городских поселений Московской области (анализ результатов государственной кадастровой оценки)
- § 2. Изменение «ценности» городских земель Подмосковья в 2005-2006 гг. при переходе к новой системе налогообложения

Заключение

Библиография

Приложения

Подписано в печать 05.09.2006
Формат 60×88 1/16. Объем 1.5 п.л.
Тираж 100экз. Заказ № 525
Отпечатано в ООО «Соцветие красок»
119992 г.Москва, Ленинские горы, д.1
Главное здание МГУ, к.102

