Костецкий Владимир Андреевич. Методологические основы оценки земельных ресурсов в Российской Федерации : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.09 : СПб., 2000 174 c. РГБ ОД, 61:01-8/1716-1

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Формирование рынка земельных ресурсов в России и права собственности на землю 10

1.1. Особенности земли как товара 10

1.2. Собственность на землю и ее эволюция 16

1.3.Обоснование целесообразности и необходимости купли-продажи земли ; 21

1.4. Земельный рынок: основные понятия 26

1.5. Ипотека в системе земельных отношений 30

1.6. Правовые основы купли-продажи земли 34

Глава 2. Экономическая основа цены земли 46

2.1. Теоретические основы и принципы рыночного ценообразования на землю 46

2.2. Земельная рента: сущность, формы 52

2.3. Цена земли и арендная плата 59

2.4. Земельный налог 75

Глава 3. Специфика оценки и купли-продажи различных земельных участков 98

3.1. Оценка городских земельных территорий 98

3.2. Оценка и купля-продажа садоводческих, огороднических и дачных земельных участков 111

3.3. Социально-экономические аспекты продажи земли: оценка загрязнённых участков 117

Глава 4. зарубежный опыт купли-продажи земельных участков 120

4.1. Обзор зарубежного опыта оценки городских земель 120

4.2. Анализ практики купли-продажи земель за рубежом (на примере Болгарии и Австралии) 123

Заключение 132

Приложение 1 136

Приложение 2 148

ЛИТЕРАТУРА 166

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования

Перспективы развития рыночной экономики России во многом будут определяться ролью и местом в ней рынка земельных ресурсов.

Оценка, вовлечение в хозяйственный оборот и эффективная эксплуатация природных ресурсов и, прежде всего, земли являются важнейшим звеном развития рыночной экономики Российской Федерации.

Распространение различных форм собственности на земельные ресурсы, в том числе частной, порождает необходимость создания рыночного механизма их оценки и купли-продажи.

Появление федеральных законов «О плате за землю», «О недрах», «Об охране окружающей и природной среды», «Водного кодекса РФ», «Лесного кодекса РФ», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и других заложили правовую основу формирования рыночных отношений в природопользовании и создания новых отношений.

Для полноценного развития рынка земельных ресурсов необходимо разработать: механизм разделения и реализации полномочий субъектов государственной собственности на земельные ресурсы; более четкую государственную политику в области использования и повышения эффективности эксплуатации земельных ресурсов; общепринятую методику оценки земельных ресурсов и эффективности инвестиционных проектов в освоении земельных участков; механизм выдачи лицензий на использование земельных ресурсов и формирования рынка риэлтерских услуг по оценке земельных участков.

Необходим также рынок страхования и аудита в среде природопользования; более современный механизм налогообложения, распределения и перераспределения рентных доходов, полученных от эксплуатации земельных ресурсов, между различными собственниками, регионами РФ и Федеральным правительством; проведение земельного кадастра и введение единой системы учета земельных ресурсов.

Все эти меры позволят постепенно создать стройную систему эффективного землепользования. Земля является факюром производс і ва, имеет стоимость остаточной продуктивности и может представлять определенную ценность, если оплачены все другие факторы производства, тем самым, подтверждая сложную взаимосвязь со всеми категориями человеческой деятельности.

Поскольку в Гражданском кодексе РФ (ст. 130) природные ресурсы отнесены к категории недвижимости, то при их оценке необходимо использовать и общепринятые методы оценки объектов недвижимости на базе определения их рыночной стоимости и специфические методы оценки. Практика применения этих методов в условиях плановой экономики показала их научную обоснованность и практическую значимость.

Для различных видов природных ресурсов при их оценке могут и должны применяться различные методики, отражающие и учитывающие специфические особенности эксплуатации и купли-продажи конкретных видов природных ресурсов. Оценка инвестиционных проектов может осуществляться на основе использования общепринятых методов ипотечно-инвестиционного анализа.

В настоящий момент в России сложилась ситуация, когда по гражданскому законодательству довольно большая часть земли находится в частной собственности. Однако не существует единого федерального документа, который бы определял общие правила отчуждения земли, возможные способы отчуждения.

В то же время, в некоторых регионах приняты законы субъектов федерации о порядке и правилах купли-продажи земли, имеет место аукционная продажа земельных участков. Поступления от продажи земельных участков стали значительным пополнением местных бюджетов.

Необходимо принятие единого документа о разработке методологических и методических основ оценки земельных ресурсов, регламентирующего отношения купли-продажи земли. Принятие его послужило бы мощным стимулом для улучшения инвестиционного климата в Российской Федерации, а также снизило бы уровни бюджетных дефицитов регионов.

В данной работе прослежена эволюция взглядов в российском обществе на земельные проблемы, возникшие объективные перемены, рассмотрены основные положения российского законодательства о земле, анализируются возможные направления дальнейшего развития земельного законодательства, применяемые методики оценки земельных ресурсов, высказываются предположения о возможности применения зарубежной практики оценки земли в нашей стране.

Центральное место в работе занимает исследование методологических основ оценки и купли-продажи земельных участков в условиях РФ вообще и в г. Санкт-Петербурге в частности.

Большое внимание было уделено нами изучению теоретических взглядов экономистов по вопросам земельной ренты, ее роли и места в экономической науке, в том числе в работах Д.Рикардо, А.Смита, К.Маркса, В.И.Ленина, Д.Кейнса, А.Маршалла. Поскольку использование земли требует создания научно обоснованной системы землепользования и землеустройства, нами были изучены работы ведущих ученых в этой области: В.В.Докучаева, А.Т.Болотова, А.А.Измаильского, П.А.Костычева, И.А.Стебута, П.П.Семенова-Тяныпаньского, А.Ф.Фортунатова.

В работе нашли отражение и взгляды экономистов, занимающихся вопросами аграрной и земельной экономики А.Г.Аганбегяна, А.М.Анфимова, В.Р.Боева, И.Т.Балабанова, В.Г.Венжера, И.Д.Кондратьева, Л.В.Канторовича, А.И.Костяева, А.В.Чаянова, И.П.Макарова, А.М.Мыльникова, А.И.Силина, Э.А.Сагайдак, С.В.Грибовского, Д.Фридмана, В.А.Прорвича.

В работе рассматриваются также и социально-экономические аспекты владения и управления землей, способы оценки, отчуждения, обременения и льготы загрязненной земли, отражаются проблемы оценки земельных участков, занятых социально важными объектами, прежде всего, спортивными. Идущая дискуссия о введении частной собственности на все виды земельных ресурсов, в том числе сельскохозяйственных угодий, требует осмысления не политических или политэкономических представлений, а экономических. Немаловажным здесь может оказаться опыт других стран по купле-продаже и оценке земельных участков.

Необходимо отметить, что литературы в области рыночных отношений купли-продажи в России очень мало, существуют разработки способов продажи лишь на региональном уровне. Все это вместе взятое и определило актуальность, научную и практическую значимость проведенного нами диссертационного исследования.

Цель диссертационного исследования

Цель диссертационного исследования - заключается в научном обосновании основ оценки земельных ресурсов в России с последующей разработкой практических рекомендаций по формированию рыночных цен на различные земельные участки.

Осуществление названной цели предполагает решение следующих задач: анализ различных теорий и подходов к формированию и функционированию рынка земельных ресурсов в России и в других странах; исследование методов, применяемых при оценке земельных участков; выявление факторов, определяющих рыночные цены на земельные участки, анализ их динамики; раскрытие теоретических основ земельной ренты и ее отражения в цене земельного участка; исследование соотношения и взаимного влияния нормативной цены земли, земельного налога, арендной латы и рыночной стоимости земельного участка; определение возможностей применения мирового опыта оценки земельных ресурсов для условий Российской Федерации.

Цель работы, достигаемая путем решения совокупности поставленных автором задач, регламентировала логическую структуру диссертации.

Во введении предлагается обоснование актуальности выбранной темы, кратко излагаются цели, задачи, предмет и объект исследования, а также научная новизна и практическая значимость диссертационной работы.

В первой главе исследуются особенности земли как товара, эволюция собственности на землю, правовые основы купли-продажи земли и обосновывается целесообразность и необходимость ее купли-продажи.

Во второй главе рассмотрены теоретические основы и принципы рыночного ценообразования на землю, а также методы определения цены земли, арендной платы и земельного налога.

Специфика оценки и купли продажи различных земельных участков, как - то городских территорий, садоводческих, огороднических, дачных, загрязненных участков, нашла отражение в третьей главе.

В четвертой главе на основе обзора зарубежного опыта организационных форм купли-продажи земельных участков (Болгарии, Австралии) определена возможность и целесообразность их использования в условиях России.

В заключении сформулированы основные выводы, полученные в ходе проведенной работы.

Предметом диссертационного исследования является механизм формирования цены земли с целью ее купли-продажи.

В качестве методологической и теоретической основы работы были использованы законодательные и нормативные акты Российской Федерации и ее субъектов по вопросам земельных отношений, фундаментальные исследования российских и зарубежных авторов по теории земельной ренты, ценообразования, оценки недвижимости и ее налогообложения, статистические материалы, материалы по результатам оценки отдельных земельных участков, в которых автор принимал непосредственное участие, материалы зарубежной печати но вопросам развития и функционирования рынка земельных ресурсов.

При написании диссертационной работы использованы различные приемы анализа, в том числе синтез, сравнение, обобщение, системный подход и другие.

Проанализировать различные теории и подходы к формированию и функционированию рынка земельных ресурсов в России и в других странах.

Исследовать методы, применяемые при оценке земельных участков. Выявить факторы, определяющие рыночные цены на земельные участки, проанализировать их динамику и тенденции рыночной конъюнктуры на рынке земельных участков.

Определить в цене земельных участков место экономической ренты, земельного налога, арендной платы, нормативной цены земли в условиях формирования рыночных цен на земельном рынке.

Объект исследования

Объектом исследования является формирующийся рынок земельных ресурсов в Российской Федерации, г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области, механизм оценки, налогообложения, международный опыт купли-продажи земельных участков.

Научная новизна

Научная новизна представленного диссертационного исследования состоит в следующем: уточнено и дополнено теоретическое определение земли как товара, его специфика в условиях Российской Федерации; уточнено экономическое содержание земельной ренты; разработаны теоретические основы определения ценовых параметров земельного рынка в РФ; определен механизм платности землепользования в РФ на основе сочетания размеров земельной ренты, арендной платы и земельного налога в качестве экономических параметров; теоретически обоснован подход к формированию цены земли как рыночной стоимости доходов, полученных от использования различных земельных участков; предложены рекомендации по усилению государственного регулирования формирования и развития земельного рынка в России на основе создания специального фонда государственных ликвидационных активов, обеспечивающих страховые гарантии коммерческим банкам при купле-продаже и залоге земли; предложена дифференциация ставок земельного налога в зависимости от объективных природных факторов, местоположения и качества земель; обосновано применение различных методов оценки земельных участков, в том числе отводимых для строительства спортивных сооружений; даны рекомендации по использованию зарубежного опыта по проведению опционов купли-продажи земельных участков, их залога; разработаны рекомендации по изучению рынка земельных ресурсов, методов оценки земли, формированию рыночных цен на землю в курсах: «Оценка недвижимости», «Оценка бизнеса», «Цены и рыночная конъюнктура», изучаемых студентами СПбГУЭФ.

Практическая значимость диссертационного исследования

Подготовлены методологические основы и методические рекомендации по проведению оценки земельных участков, организации опционов по их купле-продаже, обучению студентов и повышению квалификации практических специалистов в области оценочной деятельности в соответствии с новыми Гостребованиями и стандартами, а также в практике работы ряда фирм, использовавших материалы оценки конкретных земельных участков г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Апробация работы

Основные положения диссертации неоднократно обсуждались на научных конференциях профессорско-преподавательского состава СПбГУЭФ в 1997-2000 гг., на международной конференции «Аграрный строй в России: прошлое, настоящее, будущее», проводившейся в 1999 г. Санкт-Петербургским государственным аграрным университетом совместно с СПбГУЭФ, институтом экономики РАН, Северо-западным научно-исследовательским институтом экономики и организации сельскохозяйственного производства РАНСХ, РГИ СПбГУ.

Материалы диссертационного исследования используются при проведении учебных занятий по курсам: «Оценка недвижимости», «Оценка бизнеса», «Цены и рыночная конъюнктура». С участием автора разработана программа и читается спецкурс «Оценка земельных ресурсов в РФ».

Информационная база работы

Были изучены труды отечественных и зарубежных авторов по вопросам земельных отношений, законы Российской Федерации, указы президента РФ, постановления правительства РФ, законы и решения субъектов РФ, различные статистические материалы, материалы по результатам оценки отдельных земельных участков, в которых автор принимал посильное участие, а также многочисленные публикации в отечественной и зарубежной печати по вопросам развития и функционирования рынка земельных ресурсов.

Публикации

Основные результаты диссертационного исследования опубликованы:

Монография. Оценка земельных ресурсов в России. Объем 12,5 п.л. Изд-во СПбГУЭФ. 1998.

Теория и методы оценки недвижимости. Учебное пособие. Изд-во СПбГУЭФ. 1997. Глава 6. а также в статьях, помещенных в сборниках научных работ.

## Особенности земли как товара

Земля, как объект рыночных отношений, имеет уникальное, ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующим в производстве всех других товаров и благ.

В качестве природного объекта, существующего независимо от воли людей, земля выполняет важнейшую экологическую функцию - это вся планета, колыбель человека. Одновременно, земля - это и почва, верхний слой нашей планеты, ее поверхность или пространственный базис, являющийся объектом хозяйствования, и, следовательно, отражает экономические отношения. Социальная роль земли состоит в том, что она служит местом обитания и условием жизни людей. Наконец, земля, как территория государства или субъекта федерации, обуславливает политическую функцию. Таким образом, земля имеет многофункциональное назначение и поэтому совершение сделок с земельными участками регулируются конституционными нормами и земельным правом, а также гражданским законодательством с учетом лесного, экологического и иного специального законодательства.

Более того, земля, как невосполнимый природный ресурс, имеет особый юридический статус. В этой связи распоряжение землей и особенно купля-продажа земельных участков в России на современном этапе - дело специфическое и непростое. Земельный рынок, как средство законного перераспределения земель между собственниками экономическими методами, объективно регулируются различными ограничениями и нормами.

Однако, когда частная собственность на землю приходит в противоречие с общественными интересами, она перестает относиться к юрисдикции частного права.

Постоянные ограничения права собственности на землю, обусловленные ограниченностью ее в природе и незаменимостью в предпринимательской деятельности включают:

- систему зонирования;

- рациональное использование и охрану земель;

- контроль окружающей среды;

защиту законных прав и интересов других собственников, арендаторов и пользователей земли;

- соблюдение условий и использование особо охраняемых территорий и охранных зон;

- учет строительных норм и правил, проектов планировки и застройки населенных пунктов; принудительный выкуп земли у собственника для государственных и муниципальных нужд и др.

Существуют и временные ограничения правомочий собственника земли:

- строго целевое использование земельного участка;

- возможность купли-продажи сельскохозяйственных земель при условии сохранения их целевого назначения;

- изъятие неиспользованных земельных участков;

- ограниченная оборотоспособность отдельных категорий земель, исключительное пользование землей на условиях аренды и др.

Совершение сделок с земельными участками требует глубоких и систематических знаний особенностей земельного рынка, обусловленных спецификой самого товара - земли.

Вовлечение соответствующих категорий земель или прав пользования ими в узаконенные рыночные отношения стимулирует деловую и инвестиционную активность, препятствует криминальным сделкам с землей. Как объект предпринимательской деятельности земля служит определенной гарантией стабильности бизнеса, сохранения капитала и имеет особую престижность в общественном сознании.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром - объектом хозяйственного оборота, то есть практически любой участок земли рано или поздно может перейти к новому собственнику и у каждого участка есть своя цена. Как любой товар, земля имеет потребительную и рыночную стоимость. Потребительная стоимость отражает природные свойства земли для конкретного использования; рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена продажи участка на свободном открытом или конкурентном рынке.

## Теоретические основы и принципы рыночного ценообразования на землю

В рыночной экономике землевладение и хозяйственной использование земли радикально изменяются в соответствии с новыми принципами организации всей системы аграрных отношений. Земля становится не только товаром, но и важнейшей материально-вещественной и стоимостной частью основного капитала любого предприятия - будь то фермерское (крестьянское) хозяйство, кооператив или акционерное частное предприятие. Как и всякий другой капитал, земля подчиняется принципу наиболее выгодного использования, т.е. максимизации дохода. При этом она может приносить доход не только вследствие хозяйственного использования, но и как объект собственности. Денежная оценка земли приобретает обособленно хозяйственное движение и влияет на величину возможного получаемого дохода.

Это относится, прежде всего, к ее аренде и залогу, что существенно расширяет границы альтернативного использования земли. Вместо производительного хозяйственного применения может стать более выгодной сдача участка в среднесрочную аренду под размещение, скажем, палаточного городка для туристов или стоянки частного автотранспорта, для организации кемпинга, сезонных торговых точек, постоянных минимаркетов, пунктов технического обслуживания и ремонта автомобилей и т.д. Рыночная экономика существенно расширяет экономический оборот земли, многовариантность ее прибыльного использования. Возникает устойчивый соблазн продажи удобно расположенных (особенно в пригородах крупных городов) сельскохозяйственных земель под застройку, промышленное освоение, размещение предприятий, предоставляющих платные услуги.

Существенными факторами прибыльности вложений в землю становятся ее местоположение и скорость оборота капитала в той или иной сфере предпринимательства, базирующейся на хозяйственном использовании земли. Все это ощутимо изменяет предпринимательскую мотивацию экономического оборота земли, межотраслевого ее перемещения, связанного с изменением структуры общественного производства. Аналогично другим объектам купли-продажи земля стихийно втягивается в сферу действия закона спроса и предложения.

Уже сегодня закон максимизации прибыли от собственности на землю и от землепользования во взаимодействии с законом спроса и предложения на конкретные земельные участки диктует логику поведения субъектов земельного рынка. Под разными предлогами (малое плодородие, неудобья, засоленность, сопряженность с зонами отчуждения, с ЛЭП и с транспортными магистралям, и т.п.) удобно расположенная сельскохозяйственная земля выводится из севооборота, переводится в менее ценные категории затем продается на выгодных условиях в частную собственность, реже сдается в аренду. При отсутствии правового регулирования границ земельного рынка сельскохозяйственных земель набирает силу спекулятивно-теневой рынок.

Представляется весьма полезным проанализировать структуру собственников 18 млн га добротной пашни, выведенной из сельскохозяйственного оборота за последние годы12. Это, как представляется, помогло бы остудить административное рвение побыстрее декретировать "свободный рынок сельскохозяйственных земель. Ведь в коллективное садоводство и огородничество передано около 2 млн га земли, тогда как многие миллионы гектаров просто заброшены и деградируют под прикрытием неупорядоченности, правовой незащищенности и бесконтрольности «полурыночного» землепользования.

В этой связи правомерна и постановка проблемы экономического обоснования народнохозяйственной потребности в общей посевной площади, пашне и других угодьях. Стоит, думается, задаться вопросом: так ли необходимо сегодня обрабатывать имеющиеся 128 млн га пашни и поддерживать в продуктивном состоянии 78 млн га сенокосов и пастбищ? Далее, как оценить сокращение посевных площадей зерновых культур за 10 лет (1985-1995) на 11,8 млн га или на 17,4%, в том числе под посевами ржи -на 3,3 млн (на 46,2%), а льна-долгунца - в 4 раза при сохранении площади земель под посевами картофеля, некотором увеличении (на 4,2%) под овощами и существенном росте (на 35%) под подсолнечникам?13

Главный общий вывод здесь очевиден: при отсутствии административно-планового регулирования площади посевов изменялись под влиянием рыночных факторов, скорректированных кризисной ситуацией в сельскохозяйственном производстве. Не подлежит сомнению, что при переходе аграрного сектора экономики на восходящую траекторию развития решающим фактором динамики посевных площадей и общей потребности страны в обрабатываемой пашне (в сочетании с урожайностью полей) станет рыночный спрос на сельскохозяйственную продукцию, а также конкуренция импортного продовольствия на российском рынке.

## Оценка городских земельных территорий

Город - сложная социально-экономическая система, состоящая из множества различных подсистем: жильё, экология, производство, системы водоснабжения, канализация, городской транспорт и т.д., каждая из которых имеет свои собственные интересы.

Наиболее общей интегральной характеристикой функционально-планировочной структуры и жизнедеятельности города является стоимость городских земель.

На оценку городских территорий оказывают своё влияние взаимное размещение и взаимодействие функциональных объектов, условия сообщения и развитость городского транспорта, экологические характеристики и даже социально-психологические характеристики (престиж и репутация различных городских районов).

Когда городские органы управления получают правильную картину стоимости городских территорий, они обладают ключом к познанию самых глубинных и фундаментальных процессов городской жизни и располагают средствами отслеживать последствия тех, или иных градостроительных, экономических и других решений, управлять этими процессами. Для городских властей это означает возможность влиять на экономическую жизнь города в направлении её стабилизации, интенсификации и создания благоприятных условий её развития, а через систему адекватного и разумного налогообложения и на формирование доходной части городского бюджета.

Если земельный фонд ОФ составляет примерно 1709,8 млн га, а земли занятые городскими постройками и дорогами составляют приблизительно 1%, то сумма сбора земельного налога и аренды с городских земель в 1999 г. составила 336,3 млн руб., тогда как с остальных 99% российских земель -75,6 млн руб.

По оценке В. А. Прорвич18 баланс застроенных городских земель в г. Москве выглядит следующим образом:

- земли жилой застройки - 25 тыс. га;

- земли общественной застройки - 10 тыс. га;

- земли промышленной застройки - 14 тыс. га;

- земли транспорта, связи,

- инженерных коммуникаций - о 5,4 тыс. га.

Примерно аналогичная структура наблюдается и по другим городам России.

В условиях плановой экономики был накоплен большой опыт оценки городских земель. Москва и Ленинград, а также другие крупные города имели перспективные планы развития и генеральные схемы застройки, в соответствии с которыми и происходила оценка земельных участков, отведённых для реализации целей городского строительства.

Накопленный опыт оценки городских земель Лен. ИИИП Генпланом в Санкт-Петербурге и НИИП Генплана г. Москвы широко используется и в современных условиях.

Перечисленные выше факторы по-разному влияют на стоимость городских территорий. Как правило, начальная база стоимости определяется предшествующими вложениями в инженерную и транспортную инфраструктуру и качеством городского транспорта, от которого зависят затраты времени людей на передвижения.

С точки зрения условий транспортной доступности городская территория характеризуется заведомой неравномерностью. Центр города -это место, в котором затраты времени на связи со всеми остальными территориями города являются минимальными. Чем дальше от центра, тем больше затраты времени на внутригородские связи. Наихудшими условиями сообщения, как правило, характеризуются территории городской периферии, у городской черты. Рельеф стоимости городских территорий, непосредственно связанный с условиями сообщений, имеет общий характер горного массива с главной вершиной в центре города и склонами, понижающимися по направлению к городской периферии. Транспортные магистрали, идущие от центра к периферии, образуют хребты, отходящие в радиальном направлении от главной вершины, причём их высота зависит от скорости сообщений по ним в сравнении со скоростью сообщений по дисперсной улично-дорожной сети. Местные локальные центры, такие как торговые центры, ярмарки и крупные рынки, тяготеющие к основным магистралям, образуют местные вершины, высота которых зависит от их мощности и значимости. Такую же роль играют крупные транспортные узлы (железнодорожные и автобусные вокзалы) и станции метрополитена, и рельеф стоимости территорий отражает их наличие и значимость соответствующими понятиями. Напротив, территории, удалённые от радиальных магистралей, характеризуются допинными понижениями рельефа стоимостей. Во многих случаях понижения рельефа связаны с наличием препятствий транспортному движению: рек, водных поверхностей, полос отвода железных дорог, лесных массивов и др. В таких местах локальный рельеф существенно зависит от близости мостов и путепроводов через препятствия.