

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Е.М. Циплакова

Раскрыты сущность экономического механизма управления земельными ресурсами, элементы системы внутрихозяйственного управления земельными ресурсами, рассмотрены внешние и внутренние факторы, оказывающие влияние на процесс оценки земли. В современных условиях земельные ресурсы приобрели ряд особых характеристик, таких как потенциальный рост их цены, сложность организационной системы управления и использования, необходимость учета большого числа производственных, социально-культурных, бытовых, инженерно-транспортных факторов.

Ключевые слова: *земельные ресурсы, управление земельными ресурсами, экономический механизм управления земельными ресурсами.*

Преобразования, осуществляемые в экономической жизни России, потребовали создания принципиально нового организационно-экономического механизма управления земельными ресурсами страны, ее регионов и муниципальных образований.

Принятие управленческих решений с учетом сложности структуры управления земельными ресурсами (УЗР) административно-территориальных образований (регионов, городов, административных районов и т. д.) требует соответствующего экономического, правового и организационного обеспечения. Это обеспечение должно осуществляться в процессе таких действий, как землеустройство, кадастр, мониторинг земель, обеспечивающих получение, хранение, обработку и выдачу данных, характеризующих динамику экономического развития административно-территориальных образований, включая эффективность управления земельными ресурсами. Кроме того, на экономическую составляющую управления земельными ресурсами влияет финансовая обеспеченность ресурсами, формируемая в процессе внедрения инновационных процессов.

Экономический механизм управления земельными ресурсами включает в себя: земельный налог, арендную плату, рыночную цену земли, залоговую цену земли, компенсационные платежи при изъятии земельных участков, компенсационные платежи при консервации земли, штрафные платежи за экологический ущерб, плату за право аренды и т. д.

Одним из наиболее важных экономических инструментов является земельный налог, взимаемый исходя из размера государственной кадастровой оценки, корректируемой один раз в 3–5 лет. При этом корректировка кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в собственности у хозяйствующих субъектов, должна быть основана на данных бухгалтерского учета основных фондов, включая земельные участки и иные объекты недвижимости этих субъектов. Это обеспечивает снижение затрат на сбор необходимой информации и корректировку кадастровой стоимости.

Правовой базой управления земельными ресурсами являются: Конституция РФ, Земельный кодекс РФ, ФЗ «О государственном земельном кадастре», ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и др., а также подчиняющиеся им подзаконные акты.

В последнее время в трудах ряда отечественных и зарубежных ученых рассматриваются, в основном, теоретические и методические проблемы организационно-финансового механизма управления земельными ресурсами на разных административно-территориальных уровнях. Роли и значению землеустроительных и земельно-кадастровых действий в системе управления земельными ресурсами посвящены работы видных ученых Д.Б. Аротского, А.А. Варламова, С.Н. Волкова, И.В. Дегтерева, Н.В. Комова, А.П. Огаркова, В.Н. Хлыстун и др. В основном они посвящены проблемам управления земельными ресурсами страны, регионов и муниципальных образований. Вопросы же внутрихозяйственного экономического механизма использования земельных участков хозяйствующих субъектов, проблемы формирования процесса оценки и налогообложения земельных участков и иных объектов недвижимости и оценки земельных участков остаются не разработанными и требуют более детального изучения [1].

Система внутрихозяйственного управления земельными ресурсами хозяйствующих субъектов должна быть основана на:

- разграничении функций публичного и гражданского права в сфере землепользования;
- гибкой нормативной базе в сфере повышения эффективности использования объектов земельно-имущественного комплекса хозяйствующих субъектов;
- системном подходе к ведению государственного кадастрового и бухгалтерского учета объектов недвижимости и их оценки;
- справедливой налоговой системе объектов недвижимости, ликвидирующей относительно большое (в 1,5–2 раза) налоговое бремя для сель-

ских товаропроизводителей по сравнению с поселениями;

– инфраструктуре цивилизованного оборота земель, которая должна включать полноценную правовую базу, упрощенную процедуру формирования сделок с земельными участками, систему платного землепользования на основе рентной стоимости земель, учет земельных ресурсов в финансово-кредитной системе государства, регионов, муниципальных образований и хозяйствующих субъектов [2].

Действующая методическая база системы государственной кадастровой оценки земель тоже нуждается в улучшении. В частности, существенные вопросы вызывают норма капитализации и размер абсолютной ренты, заложенные в методику государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственных угодий, однако не регулирующие вопросы определения кадастровой стоимости отдельных земельных участков [3].

Действующим законодательством не урегулированы вопросы периодичности проведения государственной кадастровой оценки для различных категорий земель.

При формировании оценки земельных участков необходимо учесть основные факторы, оказывающие непосредственное влияние на процесс оценки [4]. Система факторов, оказывающих влияние на процесс оценки земельных участков, приведена ниже.

Система внешних и внутренних факторов, оказывающих влияние на процесс оценки земли

Политические факторы

Внешние факторы, формирующие состояние рынка, на котором функционирует оцениваемый объект

Экономико-правовые факторы:

- Индексы изменения цен.
- Ставка банковского процента.
- Инвестиционный климат.
- Уровень конкуренции и деловой активности.
- Дотирование производства.
- Индексация доходов.
- Степень риска.
- Формирование спроса на земельные участки.
- Формирование спроса на виды продукции.
- Разработка законов, положений, постановлений, нормативных актов, регулирующих операции с земельными участками.

- Научно-технические факторы.
- Разработка новых технологий, оказывающих воздействие на земельные участки.

- Социально-психологические.
- Покупательная способность населения.
- Экологические факторы.
- Степень загрязнения окружающей среды.
- Выпуск экологически чистой и безопасной продукции.
 - Демографические факторы.
 - Местонахождение оцениваемого объекта, степень развития региона, уровень занятости.
- Внутренние факторы, влияющие на процесс оценки земельных участков.
 - Организационно-экономические факторы.
 - Разработка стратегии и тактики.
 - Информационное обеспечение процесса принятия решения.
 - Планирование деятельности предприятия.
 - Экономическое стимулирование процесса производства.
 - Поиск внутрихозяйственных резервов.
 - Налогооблагаемая база и уплачивание налогов.
 - Производственно-технические факторы.
 - Освоение новых технологий.
 - Проведение работ по коренному улучшению земельных участков.
 - Использование прогрессивных и экономических предметов труда.
 - Географические и иные характеристики используемого участка.

Предложенная система внешних и внутренних факторов позволит повысить эффективность использования земельных участков хозяйствующих субъектов, увеличить кадастровую и рыночную стоимость объектов земельно-имущественного комплекса, пополнить бюджет регионов и Российской Федерации.

Литература

1. Варламов, А.А. *Земельный кадастр. Оценка земли и иной недвижимости: учебник* / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов. – М.: КолосС, 2006. – 265 с.
2. Вахрушина, М.А. *Управленческий анализ* / М.А. Вахрушина. – М.: Омега-Л, 2008. – 432 с.
3. *Земельный кодекс Российской Федерации*. – М.: Проспект, КноРус, 2011. – 96 с.
4. Шабров, О. *Политическое управление: Проблема стабильности и развития* / О. Шабров. – М.: Интеллект, 2007. – 200 с.

Поступила в редакцию 24 мая 2012 г.

Циплакова Евгения Михайловна. Преподаватель кафедры «Экономика и управление проектами», соискатель, Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). Область научных интересов – методы оценки земли и управления земельными ресурсами. Контактный телефон (8-909) 745-29-54. E-mail: evgeniya7808@mail.ru

Evgeniya Mikhailovna Tsyplakova, lecturer of the Department of Project Economics and Management of South Ural State University, Chelyabinsk. Research interests: methods of land assessment and land management. Contact phone number: (8-909) 745-29-54. E-mail: evgeniya7808@mail.ru