УДК 352

Е.Н.БЫКОВА
Факультет освоения подземного пространства,
аспирантка кафедры инженерной геодезии

МЕХАНИЗМ ВЛИЯНИЯ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Разработаны предложения по совершенствованию оценки пространственных условий землепользования. С этой целью выполнена классификация пространственных условий, определено их влияние на результаты производственной деятельности и показана реализация преимуществ, связанных с лучшим местоположением, наличием недвижимости, энергообеспеченности и т.д., по основным направлениям деятельности предприятий.

In work offers on perfection of an estimation of spatial conditions of land tenure are developed. With this purpose classification of spatial conditions is executed, their influence on results of industrial activity and realization of advantages on the basic directions of activity of the enterprises, connected with the best site, presence of the real estate, energoobespechenty, etc. is determined.

Система ценообразования, которая способна компенсировать как государству, так и землепользователям все расходы, связанные с использованием земли, должна стать важнейшим регулятором рационального землепользования. При оптимальной оплате государство сохранит за собой возможность поощрения добросовестных землевладельцев и землепользователей и наказания при нерациональном использовании земли. Наши предложения по совершенствованию оценки пространственных условий землепользования заключаются в следующем: во-первых, в систематизации и классификации пространственных условий; во-вторых, в определении влияния пространственных условий на результаты производственной деятельности предприятий; в-третьих, в разработке логической схемы реализации пространственных условий по основным направлениям; в-четвертых, в дифференциации оценки по видам землепользований; в-пятых, в разработке методики оценки пространственных условий землепользования.

Пространственные условия землепользования – это целый ряд существенных факторов, характеризующих само землепользование, определяющих его производственные условия и влияющих на результаты деятельности (рис.1).

Показатели рассчитываются по различным существующим методикам. Влияние же местоположения учитывается через транспортный фактор производства, который является составной частью материального производства конкретного предприятия.

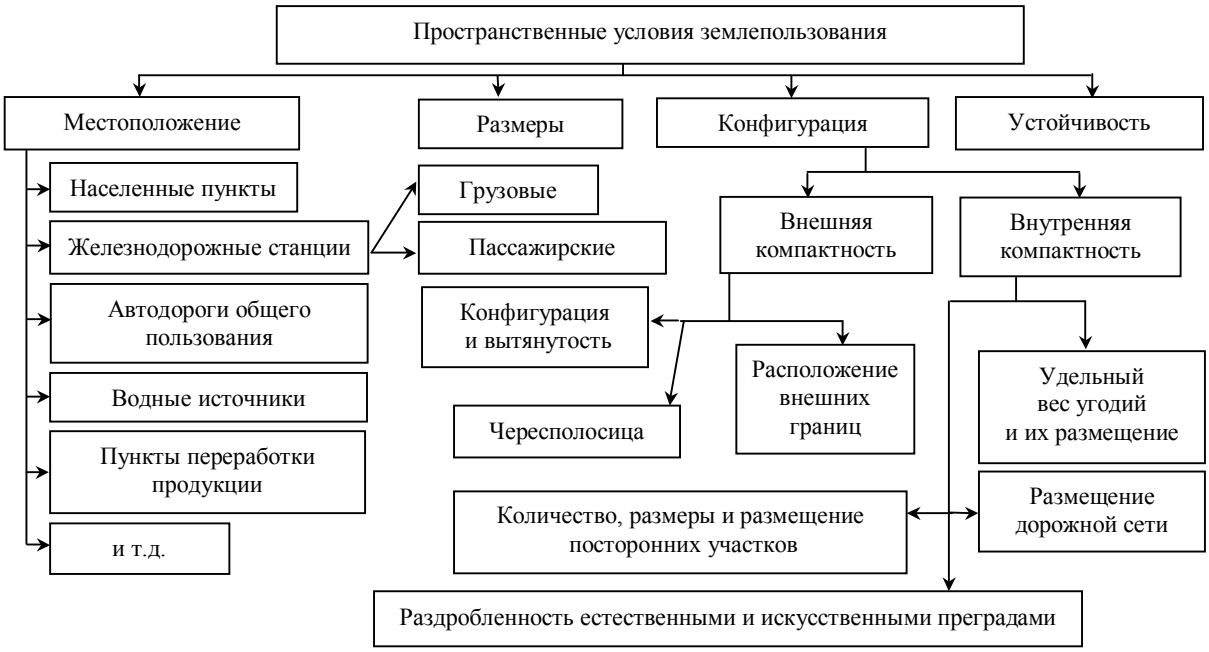


Рис.1. Классификация пространственных условий землепользования

Преимущества и недостатки пространственных условий по основным направлениям деятельности предприятий

Преимущества (+) и недостатки (-)	Обрабатывающая промышленность	Добывающая промышленность	Строительная индустрия	Сельское хозяйство
1. Близость к железнодорожным станциям	+	+	+/–	+
2. Близость к населенным пунктам	+	+	+	+
3. Близость к водным источникам	+	+	–	+
4. Наличие дорог общего значения и близость к ним	+	+	+	+
5. Близость к месторождениям	+/–	+	–	–
6. Близость к местам производства сырья	+	–	+	+
7. Близость к местам утилизации отходов	+	+	+	–
8. Близость к местам производства строительных материалов	–	–	+	–
9. Энергообеспеченность	+	+	+	+
10. Газообеспеченность	+	+	+	+
11. Обустройство территории и наличие недвижимости	+/–	+/–	+/–	+
12. Внутрихозяйственная организация	+	+	–	+
13. Выкупные платежи	+	+	+	+
14. Возмещение убытков и потерь	+	+	+	–
15. Затраты на рекультивацию и землевание	+	+	–	+

Необходимо определить влияние различных условий на результаты производственной деятельности предприятий различных отраслей (см. таблицу).

Если рассматривать обрабатывающую промышленность, то здесь земля играет пассивную роль, функционируя как фундамент, на котором совершается процесс труда. Процесс производства при этом не зависит от характера и плодородия почвы, качества естественной растительности и других свойств, присущих земле как средству производства.

В добывающей промышленности земля выступает не только в качестве пространственного операционного базиса, но и как



Рис.2.Схема проявления пространственных условий землепользования

кладовая, из недр которой добывают полезные ископаемые[*]. С помощью специальных машин и орудий предприятия добывают породу и полезные ископаемые, разрабатывают недра, при этом земля становится предметом труда.

В особую категорию можно выделить строительную индустрию, так как строительство носит временный характер. Здесь земля служит местом размещения жилого, культурно-бытового, промышленного и иного строительства, при котором учитываются строительные, архитектурно-планировочные, ландшафтные, а также пространственные условия.

В сельском хозяйстве земля выступает и как предмет труда, и как средство производства, и как пространственный операционный базис.

Логическая схема реализации пространственных условий посредством транспортного, инвестиционного, экологического, социально-бытового факторов, а также через разовые и текущие платежи представлена на рис.2.

Исходя из вышесказанного, нами разработаны следующие предложения:

1. Поскольку многие преимущества землепользования, созданные обществом, достаются землевладельцу или землепользователю без каких-либо финансовых и трудовых вложений, он стремится присвоить себе ту часть дохода, которую получает за счет лучших местоположения и пространственных условий. Мы считаем целесообразным изымать в пользу государства эту часть дохода, составляющую вторую часть дифференциальной ренты I.

2. Доход государства, полученный в результате такого изъятия, предлагается использовать для стимулирования сельскохозяйственных предприятий, находящихся в отдаленных и худших по пространственному положению местах, а также на природоохранные мероприятия, рекультивацию нарушенных земель и т.д.

3. Изъятие ренты должно происходить посредством земельного налога, выкупных платежей и арендной платы.

Важное научное и практическое значение имеет определение количественного показателя комплексной оценки пространственных условий землепользования, позволяющего сопоставить землепользования

[*] *Волков С.Н.* Теоретические основы землеустройства: Т.1. М.: Колос, 2001. 496 с.

различных предприятий. Если принять общую стоимость создания объекта за некую конечную величину, то пространственные условия размещения объекта и землепользования будут влиять на нее через следующие факторы:

$$A = A_1 + A_2 + A_3 + A_4 + A_5 + ... + A_n ,$$

где A_1 – оценка транспортного фактора; A_2 – оценка инвестиций, связанных со строительством дорог, энергосистем, зданий и сооружений и т.д.; A_3 – оценка разовых и текущих платежей; A_4 – оценка социально-бытовой привлекательности; A_5 – оценка экологических преимуществ; A_n – оценка по другим факторам.

Развитие мировой экономики однозначно свидетельствует, что роль рентного фактора во всех его конкретных проявлениях постоянно возрастает. Стоимостной учет порождающих общую ренту пространственных характеристик в стратегическом плане способен оказаться важнейшим источником обеспечения стабильности бизнеса.

Научный руководитель д.э.н. проф. *М.А.Сулин*