УДК 352

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

К ВОПРОСУ КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКИ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Земельные отношения на современном этапе претерпевают коренные перемены, что связано с проведением земельной реформы. Особое внимание в этой области необходимо уделить системе платы за пользование землей, которая исходит из необходимости оценки земли. В системе оценки до сих пор преобладала оценка качества земель, т.е. их плодородия и эффективности хозяйствования. С переходом на многоукладное землепользование возникла необходимость оценки пространственных условий отдельных землепользований и земельных участков.

В работе выполнен ретроспективный анализ комплексной оценки сельскохозяйственных землепользований в России, а также оценено развитие земельных отношений на современном этапе. Выделены пространственные условия землепользования, влияющие на транспортный фактор производства, и условия, от которых он зависит.

The ground relations on the modern stage suffer change, that is connected with undertaking an ground reform. Emphases in this area necessary to add to the system a charge per the use by the land, which comes from need of evaluation of the land. In the system of evaluation hitherto dominated an evaluation of quality lands, their fertilities and efficiency of managing. With transition on much types of property land-use appeared need of evaluation of spatial conditions of separate land-uses and ground areas.

The retrospective analysis of a complex estimation of the agricultural ground areas in Russia is executed, and also the development of the ground relations at the present stage is appreciated. The spatial conditions of land tenure influencing the transport factor of manufacture and a condition from which he are selected depends.

Развитие земельных отношений на современном этапе предполагает радикальное изменение института собственности и пользования землей, целей, структуры и задач управления земельными ресурсами, системы землепользования в различных отраслях и сферах деятельности общества. Важнейшие изменения связаны с системой платы за пользование землей. По мере того, как осуществляется земельная реформа, очевидной становится настоятельность изучения накопившихся за период земельной реформы проблем.

Формирование системы платы за пользование землей приводит к необходимости оценки земли. В экономической практике существуют различные виды такой оценки. Многообразие ее видов не случайно и связано с различными видами функционирования земель.

История оценки земли в России относится ко времени Ивана IY Грозного. При нем впервые было создано высшее государственное учреждение, которое ведало всеми земельными делами, – Поместный приказ. Там велись «Писцовые книги» и фиксировались сведения о городах, уездах, селах, рельефе, почвах и их качестве. В «Писцовых книгах» земли подразделялись на «до-

брые», «средние», «худые» и «добре худые». Вся система описания и оценки имела главную цель – обеспечить дифференцированную систему налогообложения. С введением подушной подати при Петре I земельный налог значительно упростился. Так как уже не было нужды в количественном и качественном учете конкретных угодий, были прекращены кадастровые описания земель. Время показало, что эти преобразования были крайне разорительны: государство быстро ощутило потери земель, самовольно захваченных помещиками. При Екатерине II описанию и оценке имений стало уделяться большее внимание. Собирались сведения о землевладельцах, размерах земельных владений, количестве дворов, количестве душ мужского и женского пола, о структуре земельных угодий, качестве земли, формах земельной ренты, о промышленных предприятиях.

При системном ведении оценки земли в XIX в. качество земли оценивалось по величине урожайности основных сельскохозяйственных культур (ржи и пшеницы), на основе опроса населения. Конечно, достоверность этих сведений была сомнительна. В дальнейшем при развитии почвоведения появилось два направления качественной оценки земель: морфологический метод Ризположенского, согласно которому учитываются отдельные признаки почвы – цвет, содержание гумуса, и естественно-исторический метод Докучаева – Сибирцева (полная характеристика свойств почв, коррелирующих с урожайностью). Последним методом пользуются и до настоящего времени.

После установления Советской власти, отмены частной собственности на землю и коллективизации, земельно-оценочные работы были практически прекращены. Только в 1965 г. было решено навести порядок в землепользовании и создать земельный кадастр на всей территории страны. Так как кадастровая оценка земли в стране долгое время не практиковалась, решено было принять методологические подходы развитых капиталистических стран Западной Европы. В результате, в методику оценки был включен ряд экономических показателей: фондообеспеченность, энерговооруженность, обеспеченность рабочей силой и др. По разработанной методике в 70-80-х гг. были проведены несколько туров оценки земель в баллах. Цель проводимых работ состояла не только в сравнительной оценке земель, но также в упорядочении вопросов управления сельским хозяйством: обоснование специализации, дифференциации закупочных цен на продукцию, определение дотаций сельскохозяйственным предприятиям и т.п. Новый этап работ по оценке земель начался в 2000-2001 гг. в связи с земельной реформой.

Земля может быть оценена как важнейший государственный ресурс, как средство производство, как источник дохода, а также с других позиций. Вместе с тем в условиях рыночной системы хозяйствования особую роль приобретает комплексная оценка, которая в законодательных актах трактуется как кадастровая. Такая оценка чрезвычайно важна, поскольку выступает регулятором рационального использования и служит экономическим барьером на пути бесхозяйственного использования.

В системе оценки до сих пор преобладала оценка качества земель, т.е. их плодородия и эффективности хозяйствования на ней. С переходом на многоукладное землепользование возникла необходимость оценки пространственных условий отдельных землепользований и земельных участков: местоположение, размеры, конфигурация и т.п., создающие в совокупности определенный транспортный фактор*.

Нынешнее положение экономики требует реального и легального оборота сельскохозяйственных угодий. Инвесторы хотят прозрачных и прочных прав собственности на все активы. Очевидно, что легальный рынок земли, в первую очередь, требует объективной ее оценки. Известно, что Государственный комитет РФ по земельной политике разработал методику кадастровой

---

* *Сулин М.А.* Землеустройство сельскохозяйственных предприятий: Учеб. пособие. СПб: Лань, 2002.



Рис.1. Составляющие факторы оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ

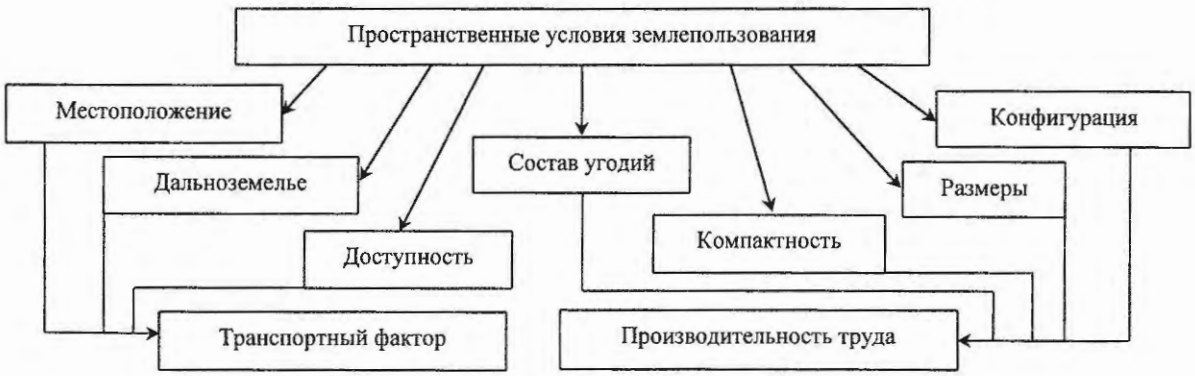


Рис.2. Пространственные условия землепользования



Рис.3. Условия, влияющие на транспортный фактор

оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ (рис.1).

Очевидно, что пространственный фактор землепользования недостаточно учитывается при кадастровой оценке земельного участка.

На рис.2 показаны выделенные нами пространственные условия землепользования и влияние их на транспортный фактор. Пространственные условия определяющим образом воздействуют на затраты на транспортировку сельскохозяйственной продукции, перевозку рабочей силы, внешние транспортные перевозки и т.д. Величина транспортных издержек зависит от многих условий (рис.3).



Рис.4. Влияние показанных факторов на среднее расстояние внутрихозяйственных перевозок

Как известно, важнейшей характеристикой пространственных условий сельскохозяйственного землепользования является среднее расстояние внутрихозяйственных перевозок (рис.4).

Кроме средневзвешенного расстояния, в практике землеустройства определяют и другие характеристики землепользования:

• коэффициент компактности

$$K_{к} = \frac{П}{4\sqrt{P}},$$

где П – периметр землепользования; $4\sqrt{P}$ – периметр квадрата той же площади;

• коэффициент дальноземелья

$$K_{д} = \frac{S}{1{,}7\sqrt{P}},$$

где S – максимальное расстояние перевозок в пределах данного землепользования; $1{,}7\sqrt{P}$ – эталонное расстояние (диагональ квадрата площадью P);

• коэффициент округлости

$$K_{о} = \frac{2d}{\sqrt{2P}},$$

где $2d$ – удвоенное максимальное расстояние от хозяйственного центра до границ фактического землепользования; $\sqrt{2P}$ – аналогичный показатель эталонного землепользования той же площади.

Отметим, что перечисленные факторы в отдельности не могут служить фактором оценки, но в совокупности позволяют дать объективную оценку пространственных условий землепользования. При формировании в России новой системы землепользования на многоукладной основе необходима разработка оценки сельскохозяйственных землепользований с учетом пространственных условий и переводом их в денежные составляющие.

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