

районы не в состоянии решать некоторые вопросы экономического и социального развития из-за невысокого экономического потенциала территории, слабости бюджетно-финансовой базы, отсутствия необходимых природных и материальных ресурсов. Кроме того, оказалось, что многие предприятия и учреждения рыночной инфраструктуры, социальные, промышленные и институциональные объекты в силу их большой капиталоемкости, требуемой оптимальной мощности, характера пользования (периодического и эпизодического) нецелесообразно размещать в каждом административном районе. Они носят межрегиональный характер и могут и должны обслуживать несколько административных районов.

В связи с этим возникла идея выделения социально-экономических микрорайонов (округов), которые бы объединяли несколько административных районов и имели бы благоприятные предпосылки для экономического и социального развития, а также для интеграции управленческих функций, материальных и финансовых ресурсов в целях решения социально-экономических проблем межрайонного значения. Это возможно в том случае, если будет выработан механизм хозяйствования территорий; реконструировано административно-территориальное деление; определены приори-

теты хозяйственного развития, специализации, комплексности; созданы возможности для саморазвития и самоуправления общественными процессами. Укрупнение административных образований с целью усовершенствования управления предпринимается в нашей стране и на более высоких уровнях районирования: формирование на добровольной основе ассоциации экономического взаимодействия, а также объединения всех субъектов федерации в округа.

Разработка оптимальной сетки социально-экономического районирования, приведение в соответствие с ней административного районирования может способствовать улучшению условий жизни и хозяйственной деятельности населения.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алампиев П.М. Экономическое районирование СССР. – М.: Госпланиздат, 1959. – 264 с.
2. Колосовский Н.Н. Теория экономического районирования. – М.: Мысль, 1969. – 336 с.
3. Мересте У.И., Ныммик С.Я. Современная география: вопросы теории. – М.: Мысль, 1984. – 296 с.
4. Хорев Б.С. Региональная политика в СССР. – М.: Мысль, 1989. – 286 с.
5. Шарыгин М.Д. Основные проблемы социально-экономической географии. – Пермь: Изд-во Пермского гос. ун-та, 1982. – 87 с.
6. Шарыгин М.Д. Региональная организация общества. – Пермь: Изд-во Пермского гос. ун-та, 1993. – 164 с.

УДК 040.22

**А.В. Иванов**

### **ПРОБЛЕМЫ КОМПЛЕКСНОЙ СОЦИАЛЬНО - ЭКОНОМИКО - ГЕОГРАФИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ**

В условиях рыночной экономики земля, являющаяся одним из важнейших видов природных ресурсов, требует учета и экономической оценки. Особую значимость приобретает экономическая оценка, когда речь идет о городских территориях, площадь которых ограничена городской чертой. В 90-е годы на разных уровнях был издан ряд законов, регламен-

тирующих земельные отношения в нашей стране. Вот лишь некоторые из них: Закон РСФСР “О плате за землю” от 11.10.91.; Указ Правительства РФ “О реализации конституционных прав граждан на землю” от 07.03.96.; Постановление Правительства РФ “О порядке определения нормативной цены земли” от 15.03.97.; Постановление Администрации Во-

ронезской области “О нормативной цене земли в области” от 30.06.97., а так же ряд других документов федерального, регионального и местного уровня.

Под ценностью земли понимается совокупность ее качественных характеристик, объективное отражение потребительских свойств. Оценка территории формируется на базе анализа доходности функций и участков территории. Относительная ценность отдельных участков определяется способностью приносить тот или иной доход и, в конечном счете, опирается на сравнительную выгодность их взаиморасположения. Тип функционального использования территории определяет дополнительный доход, получаемый от использования территории, т.к. одни и те же условия, определяющие выгодность местоположения того или иного участка, имеют различную значимость при размещении на данном участке разных функций. Исходя из этого, определение экономических оценок городских земель предполагает выявление ведущих функций города, условий осуществления этих функций, факторов, характеризующих степень реализации условий, значимости факторов для каждой из функций.

При оценке земли для целей налогообложения приходится разрешать общие проблемы, связанные с трудностями оценки рыночной стоимости в условиях неразвитого земельного рынка: земельный рынок во многих городах практически отсутствует, цены сделок с землей часто далеки от рыночных, информация о сделках очень ненадежная. Модели массовой оценки отражают зависимость стоимости объектов недвижимости от их основных характеристик, вносящих наибольший вклад в формирование рыночной стоимости объектов.

Наибольшие сложности и методологический интерес представляет массовая оценка земли, когда стоимость земли (вклад местоположения) извлекается из сделок по объектам недвижимости, эта квартиры, офисы, магазины и т. д., рынок которых оказался более продвинутой, чем земельный. Основой такого

подхода является признание того факта, что в рыночной стоимости каждого объекта недвижимости независимо от того, рассматривается ли он как единое целое с землей или отдельно от него, имеется составляющая местоположения объекта, влияющая на прирост или снижение рыночной стоимости улучшений в зависимости от размещений в городе.

Методическая процедура оценки вклада местоположения состоит, упрощенно, в сравнении одинаковых квартир, магазинов, офисов, складов, гаражей, производственных помещений, расположенных в разных местах города.

Следующая проблема, с которой необходимо считаться, - это разнообразие прав на объекты недвижимости и землю в разных городах и в каждом из них. Полноценные права собственности на землю имеют лишь несколько землепользователей, при этом в одних городах основным правом юридических лиц на землю является аренда, а в других - право бессрочного пользования.

Для обеспечения собираемости налога, гарантированного накопления местных бюджетов, справедливого распределения налогового бремени и плавного проведения реформы используется сложная, но необходимая на начальном этапе система налоговых ставок, арендной платы и дифференцированных коэффициентов налогообложения для разных типов недвижимости жилого, коммерческого и производственного назначения.

Сегодня наблюдаются значительные аномалии в использовании территории городов: однообразная и некачественная жилая застройка в периферийных районах при недостаточном использовании земель центральной части города, переизбытке и неэффективном расположении промышленных зон, существенном дефиците качественного жилья и недвижимости коммерческого назначения. Исправить такую ситуацию способно развитие рынка недвижимости, земельного рынка, когда более производительные – землепользователи смогут одержать верх над менее эффективными в борьбе за лучшие участки земли. В любом го-

### *Проблемы комплексной социально-экономико-географической оценки городских земель*

роде с рыночной экономикой стоимость земли заметно падает по мере удаления от центра города. По некоторым городам разница составляет десятки раз.

Напрашивается вывод, что существующие нормативные цены земли и ставки земельного налога противоречат нормальному рыночному развитию, они должны быть скорректированы по рыночным ценам. Кроме того, требуется уточнение границ земельных зон, зон градостроительной ценности, так как внутри многих из них ценность территории сильно различается.

Экономическая оценка городских земель проводится для разных целей: градостроительных, налогообложения, рыночных, страховых, ликвидационных, балансовых и других. Соответственно и стоимость (ценность) городских земель будет разных видов: градостроительная, для налогообложения, рыночная, страховая, ликвидационная, балансовая и другая. Отсюда становится видно пересечение интересов различных организаций в информации об экономической оценке городских земель. Поэтому решением вопроса занимаются разные инстанции и специалисты разных профилей: градостроители, экономисты, географы и другие. Так, с начала 90-х годов стали появляться методики по экономической оценке земель разных городов, таких как Санкт-Петербург, Новгород, Нижний Новгород, Тверь, Воронеж и других. В Воронеже выполняли эти работы городские проектные организации по заказу городской администрации. Работы по оценке городских территорий проводились в 2 этапа: первый - социально-экономическое районирование территории города с разбивкой на расчетные участки; второй - расчет экономических оценок территорий на основании их характеристик по оценочным факторам. В результате были получены коэффициенты градостроительной ценности каждого участка, рентные коэффициенты. Рентные коэффициенты, введенные к дифференцированной ставке налога, дали рентные ставки, которые можно использовать при назначении арендной платы

и стоимости земли, как стартовой при аукционах. В связи с колебанием цен, изменением территории проводится периодическая корректировка один раз в 3-5 лет. Оценка территории формируется на базе анализа доходности функций и участков территории и устанавливаемых на этой основе ставок платежей, по аналогам с категорией "цена территории", принятой в рыночной экономике.

Установление целесообразного размещения различных функций по территории города дает в руки органов городского управления инструмент для целенаправленного регулирования размещения производительных сил (развитие, перемещение, вытеснение функции из тех или иных районов) и создает предпосылки увеличения финансирования мероприятий по социально-экономическому развитию города.

Методологическую основу социально-экономического районирования составляет анализ функциональной организации территории города. Так, территорию города Воронежа можно разбить на 4 крупных социально-экономических зоны, границы которых определены по следующим основным градостроительным факторам:

- удобство и транспортная доступность;
- природно-климатические особенности;
- экологическое состояние;
- инженерное обеспечение.

В результате проведения комплексной экономической оценки земли города Воронежа, выполненной АООТ "Воронежпроект", внутри каждой экономической зоны на основе принципа однородности территории было выделено (по социально-градостроительным характеристикам) 113 расчетных участков.

Таким образом, мы постарались показать, что массовая оценка рыночной стоимости земли в условиях только нарождающегося земельного рынка не только оправдана методически и практически реализуема, но и способна дать конкретные результаты для реформы налогообложения, развития рынка недвижимости и координального улучшения системы землепользования в российских городах.

*Л.И. Баранова*

В заключении хотелось бы отметить, что неразвитость земельного рынка в нашей стране, а так же отсутствие четкой законодательной и нормативной базы сильно затрудняют выявление рыночной стоимости городских участков.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Методическое руководство и расчет экономических оценок территории социально-экономичес-

ких районов Нижнего Новгорода / ЛЕННИПИГЕНПЛАН. – Л.; Н. Новгород: Б. и., 1991. – 73 с.

2. Основные положения и расчет экономических оценок территории социально-экономических районов города Воронежа / АОТ ВПИ “Воронежпроект”. – Воронеж: Б. и., 1997. – Т. 1. – 18 с.

3. Кудымова С.Г. Определение градостроительной ценности земли в процессе проектирования // Тр. / НИИП градостроительства // Пром. и граждан. стр-во. – 1996. – №1. – С. 19–20.

4. Об упорядочении изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд и выделение земельных долей (паев) в натуре // Строит. газ. – 1994. – 26 янв. – С. 8–9.

УДК 471.323

*Л.И. Баранова*

## ПРИНЦИПЫ ОПТИМИЗАЦИИ ВНЕШНИХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ СВЯЗЕЙ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Внешние экономические связи Орловской области могут развиваться в условиях экономической свободы, которая предполагает открытость региональной экономики и ее интеграцию в мировое хозяйство. В то же время нельзя считать экономической свободой во внешней экономической деятельности полную независимость от интересов и действий субъектов рынка, поскольку в ряде случаев для достижения каких-либо стратегических целей необходим компромисс с партнерами рынка. Кроме того, свобода внешнеторговых взаимоотношений может ограничиваться: 1. Условиями распределения производительных сил, которые в более обобщенном смысле можно отнести к условиям внешней общественной среды; 2. Закономерностями и особенностями территориального разделения труда ВЭС ОР; 3. Коммерческой тайной и другими объективными факторами.

Специфика участия региональных экономик в современном международном сотрудничестве заключена в активизации мирового рынка услуг и прежде всего торгово-посреднических по реализации и закупке товаров на этом рынке, организации доставки грузов от изгото-

вителей конечным потребителям с соблюдением Федерального закона № 157 “О государственном регулировании внешнеторговой деятельности”.

Среди основных предпосылок развития внешних экономических связей Орловской области следует выделить: пространственную дифференциацию экономического потенциала; специфику ресурсно-сырьевых возможностей; обеспеченность внутренними трудовыми, квалифицированными кадрами; выгодное экономико-географическое положение, способствующее развитию транспортной инфраструктуры области и повышающее ее инвестиционную привлекательность; низкий уровень “милитаризации” в промышленности, создающий предпосылки для развития всех форм собственности; высокую степень самообеспеченности основными продуктами питания сельскохозяйственного производства.

Обосновывая целесообразность формирования ВЭС Орловской области, необходимо раскрыть основные принципы их оптимизации, формирование и развитие которых заключается в приобретении высококачественного оборудования и товаров широкого потребле-