

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Педько И.А. (Одесская государственная академия строительства и архитектуры, г. Одесса)

Для обеспечения рациональной системы регулирования землепользования на основе функционального зонирования территориальных ресурсов предложено формирование экономического инструментария систематизации информации

Обобщение теоретических и методических основ регулирования земельных отношений в Украине позволило сделать вывод о том, что в настоящее время формируются предпосылки для обеспечения рациональной системы землепользования, основанной на использовании экономического инструментария. Эффективность вовлечения в рыночный кругооборот комплексных территориальных ресурсов способствует оптимизации применения всех экономических ресурсов.

Для предотвращения рискованных ситуаций органы государственной власти должны обеспечить базу для принятия необходимых решений. Расчеты стоимости прав пользования земельными участками, на которых в населенных пунктах, как правило, расположены объекты недвижимости, проводятся в соответствии с порядками денежной оценки земель [1, 2]. Они разрабатываются для каждой административно-территориальной единицы и утверждаются местными органами власти [3, с. 183-184]. При этом возникает необходимость трансформировать систему экономических методов воздействия с учетом требований по детализации платежей природопользования в соответствии с особенностями каждой конкретной территории.

Оптимизация использования территорий как комплексного объединения природных ресурсов и условий возможна на основе установления приоритетности видов деятельности. От этого зависят параметры, включаемые в систему регулирования землепользования в регионах, в том числе платежи за пользование участками.

Формирование платежей требует проведения функционального зонирования территорий, определения количественных и качественных характеристик землепользования и установления ставок земельного налога. В зонах, допускающих размещение на конкретных площадях

одного или однородных потребителей, ставки могут формироваться индивидуально по каждому пользователю. Для территорий, которые предполагают размещение разнородных потребителей, платежи за пользование землей устанавливаются на уровне, зависящем от доходов, характерных для приоритетных видов деятельности.

В тоже время принятие решений по выделению приоритетных видов деятельности, границ функциональных зон, распределению и уровням ставок платежей требует создания информационной базы. Информация, входящая в неё должна позволить предпринимателям принимать самостоятельные решения по целесообразности приложения капитала именно в этой зоне, отслеживать динамику экономических процессов в регионах, что обеспечивает обоснованное прогнозирование их деятельности.

Для информационного обеспечения рациональной системы землепользования в городах, повышения инвестиционной привлекательности территорий необходима детальная проработка и законодательное оформление земельного кадастра [4]. Основными составляющими указанного документа является:

- система экономических оценок территорий, для которых необходимо отразить данные о количественных и качественных природных и антропогенных характеристиках земельных участков, сведения о субъектах владения и пользования, а также о расположении объектов недвижимости;

- функциональное зонирование территорий населенных пунктов, где могут выделяться центральная, промышленная, деловая, селитебная, историческая, культурная, рекреационная, транспортная, торговая и смешанные по нескольким признакам зоны;

- система платежей по зонам, которая зависит от потенциальной прибыльности территорий, определяется природно-ресурсными и демографическими предпосылками, но формируется приоритетными землепользователями. При этом указанные платежи выполняют учетную, регулирующую, стимулирующую и фискальную функции.

Качественные параметры устанавливаются для всех категорий земель, находящихся в пределах населенных пунктов. Его характеристики включают информацию о функциональном назначении, инженерно-геологических условиях, уровне обеспеченности социальной, инженерно-транспортной и природоохранной инфраструктурой, объектами оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения. Это позволяет установить ценность территории, которая зависит от перечисленных выше свойств, влияющих на основные условия жиз-

ни населения и функционирование социально-экономических объектов.

Все необходимые сведения для проведения функционального зонирования должны обобщаться совместно службами, подчиненными городскому архитектору, и городским отделом земельных ресурсов. Затем их следует подавать на рассмотрение и утверждать городским советом. В отдельных случаях, когда по мере развития города или отдельных его районов возникает необходимость в корректировке существующих требований по обеспечению нормального функционирования зон, изменения их границ или перепрофилирования, городским советом может выдаваться специальное разрешение на выполнение соответствующих организационно-экономических мероприятий по совершенствованию использования территорий зоны [5, стр. 226].

Именно обобщение указанной информации при обосновании прикладных аспектов имеющихся теоретических основ, адаптированных к конкретным условиям регулирования экономической деятельности в регионе, позволит установить плату за землю. Размер платы будет определяться потенциальной прибыльностью, в том числе на базе учета факторов, влияющих на формирование ренты, по принципу значимости территорий, на основе особенностей функционального использования участков в конкретных зонах. Процесс сбора достоверной информации предполагает систематизацию данных, которые объединяются по признакам в соответствии с перечнями свойств, необходимых для проведения экономической оценки земли.

В основу земельной политики органов региональной власти должно быть положено формирование экономического инструментария регулирования землепользования с использованием классификации признаков систематизации информации.

Основные требования к сведениям, содержащимся в этой документации – доступность и обязательность выполнения. Это обеспечит доведение до пользователей, инвесторов и других заинтересованных лиц информации о размерах ставок платежей за пользование ресурсами, расположенными в пределах зон, платы за поступление загрязняющих веществ, других видов антропогенной нагрузки, уровней платежей землепользования.

Для обеспечения условий выполнения всех функций указанных платежей местные органы власти обязаны установить и дифференцировать ставки земельного налога, исходя из приоритетности функционального использования и в зависимости от местонахождения земельного участка. Определяющим фактором при обосновании ставок нало-

га является потенциальная прибыльность приоритетных пользователей, которая формируется, с одной стороны, в зависимости от свойств комплексного территориального ресурса, а с другой – от приложенного капитала, который позволяет сформировать экономический эффект конкретного вида именно на этом участке.

Вывод:

Исходя из этого, необходимо четкое технико-экономическое обоснование размещения капитальных структурных элементов, что сопровождается усилением стимулирующей функции экономической оценки территории. Распределение ставок налога по функциональным зонам с учетом интегрального влияния всех рентообразующих факторов обеспечивает выполнение учетной функции налогообложения и стабильное поступление средств в местные бюджеты.

Литература

1. Порядок денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. Приказ Госкомзема, Госкомградостроительства, Минсельхозпрода и Украинской академии аграрных наук от 27.11.95 г., № 76/230/325 и зарегистрированного в Минюсте 30.11.95 г., № 427/963.
2. Про порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) Держкомзем України. Наказ від 29.08.1997 р., № 86/19/148/86/76/88.
3. Економіка нерухомості/ Асаул А.М., Брижань І.А., Чевгарова В.Я. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.
4. Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра. Постановление Кабинета Министров Украины № 15 от 12 января 1993 года.
5. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів: Монографія. – Львів. держ. агроун-т, 2000. – 359 с.