

УДК 338.483.11/711.142(338.484)

**ПОДХОДЫ К ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ***Чудная И.А.*

*На сегодняшний день много внимания уделяется вопросам развития земельных отношений, оценочной деятельности, географических информационных систем в разрезе ведения государственного земельного кадастра, но практически не затрагиваются вопросы, касающиеся категорий земель и взаимосвязи отнесения земель к определенным категориям с результатами оценки, в том числе земель рекреационного назначения. Остро данная проблема стоит для районов приоритетным развитием которых, является деятельность, связанная с рекреационной. В связи с этим автор обратил внимание на существующие подходы к оценке и провел анализ их применения к оценке земель рекреационного назначения. Автором поднят вопрос о классификации земель рекреационного назначения, как одного из факторов, влияющих на результаты проведения оценки, для того чтобы решить существующие проблемы.*

**Ключевые слова:** земля рекреационного назначения, оценка земли, рекреационные ресурсы, классификация земель рекреационного назначения.

Земля является неотъемлемой частью ведения хозяйственной деятельности экономическими субъектами. В условиях конкретной исторической ситуации, в которой находится Украина, становится очевидна необходимость изменения самого принципа землепользования, главной целью которого должно стать создание экологически выверенной системы хозяйствования, которая отвечала бы интересам всех слоев населения Украины и обеспечивала сбережение и воспроизводство природно-ресурсного потенциала устойчивого развития. Для этого, по мнению автора статьи, особое внимание нужно уделить оценке земли как базы взимания земельного налога, арендных отношений, цены земельного участка как объекта гражданско-правовых сделок; пересмотру классификации земель, принятой в Земельном кодексе Украины.

Денежной оценке земли уделяется постоянное внимание, так как в условиях формирования новых земельных отношений рыночного типа важной задачей является поиск адекватной комплексной системы оценок эффективности землепользования.

Так, И.К. Быстрякова считает, что такой поиск целесообразно проводить с позиции совершенствования управления процессом землепользования, формируя адаптационную социо-эколого-экономическую систему управления.[1] С.И. Дорогунцов отмечает, что обеспечением повышения эффективности использования земельных ресурсов в Украине, является поиск соотношения форм организации хозяйственных систем с особенностями природных свойств земель того пространства, в котором осуществляется антропогенная деятельность, при создании соответствующей институциональной среды, способной обеспечить поддержание системно-формирующей цепи: экология – экономика – право.[1] П.П. Борщевский предлагает планетарную систему измерения и оценки продовольственной эффективности использования земельных ресурсов, которая будет способствовать существенному увеличению объемов производства и потребления продукции высокого качества в необходимом ассортименте при минимальных совокупных затратах общественно-го труда, рациональном использовании, воспроизводстве и охране земельных угодий.[2]

Авторы, в том числе Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. являются сторонниками создания универсальных моделей, включающих несколько категорий земель, много выполнено для общего развития земельных отношений и оценочной деятельности, однако, в предлагаемых моделях в недостаточной мере учитываются особенности использования такой категории земель, как земли рекреационного назначения, особенности их оценки [9].

В свете изложенного выше цель статьи ознакомить специалистов, занимающихся данной проблемой, с подходом автора к оценке рекреационных земель.

В первую очередь, для оценки земель рекреационного назначения необходимо четко опреде-

лить, что понимается под землями рекреационного назначения. Земли рекреационного назначения – это земли, которые могут быть использованы для восстановления физических и духовных сил человека, удовлетворения всесторонних потребностей, связанных с оздоровлением, отдыхом и содержательным проведением времени в период досуга [3]. Таким образом, это прибрежные земли, парковые зоны, земли с историко-культурными памятниками, заповедники, земли с санаторно-курортными учреждениями. Поэтому разделение по целевому назначению на земли природно-заповедного фонда, оздоровительного назначения, рекреационного назначения, историко-культурного назначения, принятого в Земельном кодексе Украины, не совсем правильно. Земли оздоровительного назначения, согласно указанному определению, полностью по своему содержанию входят в состав земель рекреационного назначения, а земли природно-заповедного и историко-культурного назначения могут использоваться в целях рекреации. Исходя из того, что рекреационные ресурсы неотъемлемая составляющая земель рекреационного назначения, автор предлагает для земель рекреационного назначения следующую классификацию, которая упростит процесс определения денежной оценки земельного участка и сделает его более понятным для внешних пользователей.

Земли рекреационного назначения в зависимости от имеющихся в наличии природных ресурсов автор предлагает классифицировать следующим образом:

- земли, обладающие природными лечебными свойствами (запасы минеральных вод, лечебных грязей и т.п.);
- природно-заповедные земли (заповедные зоны, массивы лесных и парковых насаждений, земли, где имеется возможность организации горных маршрутов, и маршрутов образовательного туризма);
- земли, на которых расположены историко-культурные объекты (историко-культурные памятники, музеи);
- прибрежные полосы вдоль морей, рек, вокруг водоемов, включая пляжи.

В соответствии с предложенной классификацией необходимо выделить районы, которые потенциально могут быть использованы в целях рекреации и разработать методику их оценки.

В связи с формированием рынка земли, где будут регулироваться земельные отношения, необходимость использования методического аппарата денежной оценки земли будет возрастать, что позволит: регулировать подходы к денежной оценке земель; упрощать работу экспертов по определению стоимости земельных участков под объектами, которые подлежат приватизации. Здесь методический аппарат позволит правильно определять общие ориентиры, которые обеспечивают сравнимость результатов оценки, облегчают их восприятие в каждом конкретном случае, снимают элементы социального напряжения в процессе приватизации, предупреждают умышленное занижение или завышение стоимости земельного участка.

Пересмотр классификации земель необходим еще и потому, что неправильное отнесение их к определенным категориям использования оказывает отрицательное влияние на их денежную оценку. От этого в значительной мере зависит определение объектов оценки и коэффициентов, учитывающих особенность их функционального использования. Учитывая функциональный характер отнесения земель к конкретным категориям использования, можно учесть один и тот же земельный участок в нескольких категориях, результатом этого является значительное изменение цены. Это ярко просматривается на примере земель рекреационного назначения. Так, согласно Постановлениям Кабинета Министров Украины «О методике денежной оценки земли несельскохозяйственного назначения (кроме земель населенных пунктов)» от 30 мая 1997 г. № 525 (порядок № 19/16/22/11/17/12 от 27.01.2006 года) и «О Методике денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов» от 23 марта 1995 года № 213 (порядок № 18/15/21/11 от 27.01.2006 года) [5], денежная оценка земель населенных пунктов определяется по формуле (1):

$$C_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_m, \quad (1)$$

где  $C_n$  – нормативная денежная оценка 1 кв. м земельного участка ( в грн.);  $B$  – расходы на освоение и обустройство территории в расчете на 1 кв. м. ( в грн.);  $H_n$  – норма прибыли (6%);  $H_k$  –

норма капитализации (3%); Кф – коэффициент, характеризующий функциональное использование земельного участка ( в т.ч для земель оздоровительного и рекреационного назначения, кф=0,5, кроме земель предприятий, осуществляющих деятельность в сфере отдыха и развлечений (азартные игры и игры на деньги и т.п.)); Км – коэффициент, характеризующий месторасположение земельного участка.

Для того чтобы определить насколько верно отражает механизм расчета цены земельного участка рекреационного назначения указанная формула, рассмотрим следующий пример оценки земли в г. Алушта.

Цн 1 кв. м земель рекреационного назначения, рассчитанный по формуле (1), составляет 102,38 грн. (Кф=0,5), а базовая цена составляет 204,76 грн/кв.м (без учета коэффициента функционального использования), если базовые земли учитывать как земли коммерческого использования, их стоимость составит 511,9 грн. за кв. м. (Кф = 2,5), то есть цена увеличивается в 5 раз по сравнению с землями рекреационного назначения.[6] Возникает вопрос, почему цена земли рекреационного назначения ниже базовой цены 1 кв. м. земельного участка, кроме того, рекреационная земля может использоваться в коммерческих целях, а в рассматриваемой методике [5] этот момент упущен, в этом случае цена земли должна не снижаться, а наоборот увеличивается. Коэффициент, который характеризует функциональное использование земель рекреационного назначения, должен быть выше, чем предложенный в данной методике. Цена земель рекреационного назначения соответственно выше базовой цены земельного участка.

Согласно второй методике денежная оценка земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения за границами населенных пунктов определяется по формуле [4]:

$$Цн^* = E \times T_k \times K_{мц}, \quad (2)$$

где Цн\* - оценка 1 кв.м. земельного участка (в грн.); E – нормативный среднегодовой экономический эффект от использования земель вышеуказанного назначения в расчете на 1 кв.м. (в грн.); Tк – срок капитализации нормативного среднегодового экономического эффекта; Kмц – коэффициент, характеризующий место размещения и ценность земельного участка в соответствии с функциональным назначением;

$$K_{мц} = K_m \times K_{ц} \times K_c,$$

где Kм – коэффициент, который учитывает место размещения земельного участка; Kц – коэффициент, учитывающий ценность объекта оценки; Kс – коэффициент, учитывающий статус объекта оценки.

$$K_m = K_{p1} \times K_{p2} \times K_{p3} \times K_{p4},$$

где Kp1, Kp2, Kp3, Kp4 – коэффициенты, учитывающие региональные факторы местоположения земельного участка (отдаленность от административного центра и ближайшего населенного пункта, имеющие магистральные пути сообщения. Таким образом:

$$Цн^* = E \times T_k \times (K_{p1} \times K_{p2} \times K_{p3} \times K_{p4}) \times K_{ц} \times K_c.$$

Нормативный среднегодовой экономический эффект от использования земель рекреационного назначения (E) составит 0,05 грн/кв.м. за год;

срок капитализации – 33 года;

земельный участок находится в пригородной зоне г. Алушта, значение коэффициента (Kp1) составляет 1,1;

расстояние до центра г. Алушта составляет 5 км, значение коэффициента. Kp2 = 1,4;

значение коэффициента Kp3 = 1,3;

значение коэффициента, который учитывает ценность объектов рекреационного назначения (Kц) для Алуштинского района составляет 7,6;

значение коэффициента Kс для земель рекреационного назначения составляет 1,0.

По данной методике цена земель рекреационного назначения за границами города Алушта составит:

$$Цн^* = 0,05 * 33 * 1,1 * 1,4 * 1,3 * 7,6 * 1,0 = 19,31 \text{ грн./кв. м.}$$

Пример убедительно показывает, что оценка земельных участков рекреационного назначения

по этим методикам не отражает их реальной ценности как национального богатства государства. Постановлением Кабинета Министров Украины «О методике денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель населенных пунктов)» №525 установлено, что объектами денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения являются земельные участки, которые используются по функциональному назначению независимо от того, к какой категории они отнесены. Таким образом, данные территории могут использоваться в коммерческих целях, а стоимость участка от этого меняться не будет.

Как видно из проведенного анализа, в рассмотренных методиках не учитывается наличие и оценка рекреационных ресурсов, имеющихся в пределах земельного участка, для курортной территории расстояние от берега моря, привлекательность для туристов и отдыхающих. Недостаточна и норма прибыли с земельного участка в размере 6%, она должна быть значительно выше. Ее можно приравнять в Крыму, например, к норме прибыли земель рекреационного назначения исходя из среднего уровня рентабельности предприятий, занятых в санаторно-курортной сфере и т.п.

### ВЫВОДЫ

К землям рекреационного назначения с учетом положений земельного и водного кодекса необходимо относить, земли водного, лесного фонда, земли запаса и другие земли, на которых организован или могут быть организованы и рекреационные услуги.

При денежной оценке земель рекреационного назначения необходимо учитывать стоимость рекреационных ресурсов, которые расположены в регионе и наличие которых, является определяющим при специализации региона. Например, наличие лечебных грязей, бальнеологических ресурсов - грязелечебницы; ландшафты, рельеф, климат – лыжные курорты; дома отдыха, пансионаты, расположенные у моря, ориентированные на близость к нему, пляжи, солнце, морской воздух. Учитывая, что оценить и измерить стоимость всех рекреационных ресурсов в регионе весьма трудно, в оценке необходимо учитывать те, которые оказывают первостепенное влияние на уровень экономической привлекательности района для субъектов хозяйствования.

В дальнейшем для решения этой проблемы необходимо работать над обоснованием основных факторов, влияющих на стоимость земель рекреационного назначения прибрежной зоны морей, и оценкой их влияния в денежном выражении.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Дорогунцов С.И. Современные проблемы оптимизации использования и воспроизводства земельных ресурсов // Экономика Украины. – 2003. - №3. - С. 93-95.
2. Борщевский П.П. Продовольственная эффективность использования земельных ресурсов: состояние, проблемы и пути их решения // Экономика Украины. – 2003. - №3. - С. 84-87.
3. Соціально-економічна географія України: Навч. посібник / За ред. проф. Шаблія О.І. - 2-е вид. перероб. і доп. – Львів: Світ, 2000. – 680 с., іл.
4. Постановление Кабинета Министров Украины от 30 мая 1997 года № 525 «О методике денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель населенных пунктов)», приказ № 19/16/22/11/17/12 от 27.01.2006 года. – К.: Международный институт бизнеса, 2006. – 1 ч. -197 с., 2 ч. – 55 с.
5. Постановление Кабинета Министров Украины от 23 марта 1995 года № 213 «О методике денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов», приказ № 18/15/21/11 от 27.01.2006 года.
6. Законодательная и нормативно-методическая база земельно-оценочной деятельности // Сост. Международным центром приватизации, инвестиций и менеджмента. – К.: «Освіта», 2000. – 296 с.
7. Земельный кодекс Украины. – Харьков: «Одиссей», 2002. – 112 с.
8. Мороз Л.Н. Критерии и показатели эколого-экономической оценки земельных ресурсов // Экономика Украины. - 2003. - №3. –С. 94 - 98.
9. Методические основы денежной оценки земли в Украине: Учеб. пособие /Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К.: Профи, 2007. – 624 с., 8 ил.