ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ВОЛГОГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

*На правах рукописи*

**Бубнов Дмитрий Викторович**

**РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ КАК ФАКТОР УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА**

08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством

(региональная экономика)

Диссертация

на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Научный руководитель

к.э.н., доцент Лихоманов О.В.

Волгоград - 2014

Оглавление

[Введение 3](#_Toc393184998)

[Глава I. Теоретические основы рационального использования земельных ресурсов региона 11](#_Toc393184999)

[I.1. Проблема устойчивого развития экономического пространства на региональном уровне. 11](#_Toc393185000)

[I.2. Анализ концепций управления земельными ресурсами в Российской Федерации и зарубежных стран. 36](#_Toc393185001)

[I.3. Рациональное землепользования: понятие, факторы и условия. 50](#_Toc393185002)

[Глава II. Влияние рационального использования земельных ресурсов на экономическое, социальное и экологическое развитие региона 58](#_Toc393185003)

[II.1. Экологическое значение рационального использования земель с природными ресурсами. 58](#_Toc393185004)

[II.2. Экономическое значение государственной кадастровой оценки земель. 67](#_Toc393185005)

[II.3. Взаимосвязь социально-экономического уровня развития региона с эффективностью использования земли. 86](#_Toc393185006)

[Глава III. Повышение эффективности использования земельных ресурсов региона 104](#_Toc393185007)

[III.1. Разница между рыночной и кадастровой стоимостями земли: причины и последствия 104](#_Toc393185008)

[III.2. Разработка методов рационального использования региональных земель с природными ресурсами. 116](#_Toc393185009)

[Заключение 141](#_Toc393185010)

[Список литературы. 150](#_Toc393185011)

[Приложения. 166](#_Toc393185012)

# Введение

**Актуальность темы исследования***.* Земля – уникальный ресурс, фактор и условие хозяйственной деятельности человека. Ее роль многогранна: она является основным источником производства продуктов питания, пространственной базой для размещения зданий, сооружений, дорог, объектом прав собственности, купли-продажи, инвестирования и т.д. Земля, как большинство ресурсов, ограничена, поэтому для удовлетворения существующих потребностей и сохранения возможности обеспечения нужд будущих поколений необходимо достижение рационального землепользования.

Управление землей и земельными ресурсами с целью рационализации их использования включает в себя спецификацию прав собственности на землю, разграничение земель по территориальным уровням управления, определение дифференцированного норматива платы за землю, развитие земельного рынка и создание его инфраструктуры. Важной составляющей рационального землепользования является корректная стоимостная оценка земли. Налоги и арендная плата, определяемые на основе цены земли, непосредственно пополняют бюджет и оказывают влияние на экономическую деятельность землепользователей. Более точная оценка способствует более рациональному распределению и обороту земель, что повышает эффективность их использования.

Рациональное землепользование является фактором устойчивого развития региона. Устойчивость в развитии любой системы, в том числе и региона, достигается при сбалансированном функционировании трех ее составляющих: экономической, социальной и экологической. Эффективность использования земли как основного ресурса сельского хозяйства, объекта права собственности влияет на степень социального и экономического развития. В то же время общество заинтересовано в сохранении земель лесов, парков и особо охраняемых территорий для поддержания экологического баланса. Таким образом, рациональное использование земельных ресурсов определяет возможность устойчивого развития региона.

**Степень разработанности проблемы**. На формирование теоретической основы диссертационного исследования большое влияние оказали труды по теории экономического пространства и региональной экономики Л. Абалкина, У. Айзарда, Е. Анимица, А. Гранберга, О. Иншакова, В. Кристаллера, В. Лаунхарда, Е. Лейзеровича, А. Леша, Н. Моисеева, Н. Некрасова, Т. Паландера, В. Пефтиева, Д. Рикардо, Ф. Рянского, Й. Тюнена.

В области теории и методологии устойчивого развития региона и управления социально-экономическими системами полезные сведения были получены из работ В. Брылева, В. Заикина, М. Гузева, А. Калининой, Дж. Касти, З. Козенко, П. Кругмана, П. Кухтина, А. Левова, О. Ломовцевой, Н. Оксанич, Е. Петровой, А. Писаренко, А. Руднева, О. Семкина, С. Скачковой, Г. Хакена, О. Цапиевой, Х. Шибусавы, О. Эстреле.

В сфере управления природными ресурсами и землеустройства использовались методологические разработки следующих ученых: М. Беляева, С. Бондарчука, А. Воробьева, К. Гофман, С. Кириллова, С. Косенковой, С. Крючкова, В. Лобойко, В. Мусохранова, Р. Шепитько.

Несмотря на множество фундаментальных трудов, посвященных различным аспектам управления материальными и нематериальными ресурсами региона, необходимо повышение качества управления земельными ресурсами и использования земли с целью достижения устойчивого развития региона, что определило актуальность и обусловило выбор темы диссертационного исследования.

**Целью диссертационного исследования** является разработка теоретико-методического инструментария рационального использования земельных ресурсов как фактора устойчивого развития региона.

Для достижения указанной цели в диссертационной работе автором были поставлены следующие **задачи:**

* уточнить понятие «рациональное использование земельных ресурсов» на основе концепции устойчивого развития;
* проанализировать зарубежный опыт с целью определения условий рационального землепользования в регионе;
* оценить влияние рационального использования земельных ресурсов на экономическое, социальное и экологическое развитие региона;
* выявить причины, препятствующие рациональному использованию земельных ресурсов региона;
* предложить и обосновать теоретико-методический инструментарий по рационализации использования земельных ресурсов.

**Объектом диссертационного исследования** является система управления земельными ресурсами как стратегический фактор устойчивого развития региона.

**Предметом исследования** выступает совокупность управленческих и экономических отношений, возникающих между хозяйствующими субъектами и органами власти в процессе использования земельных ресурсов.

**Теоретико-методологической основой** исследования послужили теоретические и практические положения, научные принципы, которые были разработаны как отечественными, так и зарубежными специалистами в области региональной экономики, экономики природопользования, теории управления, экономики недвижимости, муниципального права.

Для достижения цели исследования и решения поставленных задач автором были использованы общенаучные методы: анализа и синтеза, обобщения и абстрагирования, сравнения, классификации; а также статистические и экономико-математические методы корреляционно-регрессионного анализа и эконометрического моделирования.

**Информационно-эмпирическую и нормативную базу** исследования составили статистические данные Федеральной службы государственной статистики РФ, данные Волгоградского областного комитета Федеральной службы государственной статистики, экспертные оценки, программы социально-экономического развития Волгоградской области, расчетные материалы, опубликованные в научной литературе, а также федеральные законы Российской Федерации, указы Президента Российской Федерации, нормативно-правовые акты законодательной и исполнительной властей Российской Федерации, Волгоградской области и города Волгограда, государственные, региональные и муниципальные природоохранные программы.

**Основные положения диссертационного исследования, выносимые на защиту:**

1. Под «рациональным использованием земельных ресурсов» понимается землепользование с учетом полезного взаимодействия земли с другими природными факторами, позволяющее удовлетворить существующие потребности населения в сельскохозяйственной продукции, пространственной базе размещения зданий, сооружений и коммуникаций, благоприятном состоянии окружающей среды с минимизацией экономических затрат и экологического ущерба, сохраняя такие же возможности для будущих поколений.
2. Анализ зарубежного опыта управления земельными ресурсами позволил сделать вывод о том, что рациональное землепользование достигается при выполнении в совокупности трех условий: институциональных – соблюдение правовых основ использования земельных ресурсов, разработанных с учетом специфики территории; информационных – существование постоянно обновляемой базы данных по использованию земель на основе региональной статистической информации; организационных – применение системы оплаты за использование земельных ресурсов региона.
3. На основе корреляционного анализа зависимости стоимости земли как критерия эффективности землепользования и показателей инвестиционной привлекательности региона выявлено, что рациональное использование земель населенных пунктов повышает экономическую безопасность региона и финансовое благосостояние населения, земель сельскохозяйственного назначения – экологическое благосостояние и развитие инфраструктуры территорий, земель лесного фонда – природно-ресурсный потенциал региона.
4. Рациональному использованию земельных ресурсов в условиях формирования земельного рынка региона препятствуют следующие причины: отсутствие четкого разграничения прав собственности на природные ресурсы между федеральными, региональными и муниципальными органами управления; значительная разница между кадастровой и рыночной стоимостями земли; отсутствие в действующих методиках государственной кадастровой оценки земли учета экологической ценности территорий.
5. Эффективное управление земельными ресурсами определяется четким распределением прав и обязанностей всех субъектов земельных отношений и наличием сформированной методики оценки полезных свойств земли и природных ресурсов на ней. Применение модели стоимостной эколого-экономической оценки и программы ЭВМ для автоматизации расчета стоимости земли позволяет учесть как экономическую, так и экологическую ценность территории региона, что с одной стороны, принесет экономическую выгоду местным органам управления при использовании земли, а с другой – сохранит благоприятное состояние окружающей среды. В качестве мероприятий по рационализации землепользования предложены законодательное закрепление права собственности на все природные ресурсы земель, находящихся под управлением муниципалитетов, за местными органами управления и организация местных комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

**Научная новизна диссертационного исследования** состоит в следующем:

* уточнено понимание термина «рациональное использование земельных ресурсов» как системы отношений между хозяйствующими субъектами по поводу управления и распоряжения землей и расположенными на ней природными ресурсами, основанной на принципах минимизации экономических затрат и экологического ущерба с целью обеспечения устойчивого развития территории;
* выявлены условия рационального землепользования (институциональные, информационные и организационные), позволяющие определить совершенствование земельного законодательства, земельного кадастра и стоимостной оценки земли как основные направления развития землепользования с целью его рационализации;
* определено влияние рационального использования земель различных категорий на экономическое, социальное и экологическое развитие территории, что позволяет выделить конкретные категории земли, эффективное использование которых обеспечит сбалансированное развитие региона;
* выявлены причины, препятствующие рациональному использованию земель и земельных ресурсов, нивелирование которых позволит повысить эффективность землепользования в регионе;
* разработаны модель кумулятивной денежной эколого-экономической оценки земель, учитывающая влияние не только рыночных, но и нерыночных (экологических) факторов, а также инструмент автоматизации расчета экономической стоимости земли (программа для ЭВМ); их применение позволит скорректировать управленческие решения органов власти по рационализации землепользования и повысить доходы местных бюджетов за счет налоговых поступлений.

**Соответствие диссертации паспорту научной специальности.** Основные выводы и результаты соответствуют области исследования специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика):

пункту 3.17 «Методическое обоснование и разработка организационных схем и механизмов управления экономикой регионов»: определены условия рационального землепользования в регионе, разработаны комплексная модель эколого-экономической оценки земель территорий и инструментарий для автоматизации расчета стоимости земель;

пункту 3.19 «Проблемы рационального использования региональных материальных и нематериальных активов – природных ресурсов, материально-технической базы, человеческого капитала и др.»: проведена оценка влияния рационального использования земель различных категорий на экономическое, экологическое и социальное развитие региона, выявлены причины, препятствующие рациональному использованию земель и земельных ресурсов региона.

**Теоретическая значимость** диссертационного исследования состоит в возможности использования теоретических выводов в процессе подготовки и преподавания дисциплин «Землеустройство», «Механизм управления регионом», «Региональная экономика», «Стратегия устойчивого развития региона», «Экономическая география», «Экономика природопользования».

**Практическая значимость** исследования заключается в разработке мероприятий по повышению эффективности использования земельных ресурсов территорий. Основные положения и выводы диссертации могут быть применены органами власти Российской Федерации в процессе управления и распоряжения землями федеральной и муниципальной собственности в границах отдельного региона.

**Апробация результатов исследования.** Основные результаты и выводы диссертационного исследования обсуждались на Международной научно-практической конференции «Veda a vznik» (Прага, Чехия, 2013–2014 гг.); Международной научно-практической конференции «Анализ, моделирование и прогнозирование экономических процессов» (Воронеж, 2010–2013 гг.); I Всероссийском форуме «Молодой оценщик» (Волгоград, 2012 г.); заседании круглого стола «Экологическая оптимизация регионального хозяйства» (Урюпинск, 2011 г.); Научной сессии факультета управления и региональной экономики Волгоградского государственного университета (Волгоград, 2008 г.); Международной научно-практической конференции молодых исследователей «Наука и молодежь: новые идеи и решения» (Волгоград, 2007 г.); XI Региональной конференции молодых исследователей Волгоградской области (Волгоград, 2006 г.).

Материалы отдельных глав диссертационного исследования являются результатом работы, поддержанной грантом РГНФ и Администрации Волгоградской области Регионального конкурса «Волжские земли в истории и культуре России» № 13-12-34006 «Обоснование и корректировка кадастровой стоимости участков лесных земель, находящихся под управлением муниципалитетов Волгоградской области».

Разработана компьютерная программа «Кумулятивная денежная эколого-экономическая оценка лесов». Программа зарегистрирована в Федеральной службе по интеллектуальной собственности: Свидетельство государственной регистрации программы для ЭВМ № 2012619809 от 31 октября 2012 года.

**Публикации.** По теме диссертации опубликовано 15 работ общим объемом 7,48 п.л., из них авторских 6,58 п.л., в том числе 5 работ – в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ.

**Структура и объем работы**. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, четырех приложений. Список использованной литературы содержит 163 источника. Объем работы – 165 страниц.

# Глава I. Теоретические основы рационального использования земельных ресурсов региона

Глава посвящена рассмотрению теоретических аспектов понятия «регион» с точки зрения экономического пространства, и понятия «устойчивое развитие», теоретических основ управления земельными ресурсами, в также факторов и условий рационального землепользования региона.

### **I.1. Проблема устойчивого развития экономического пространства на региональном уровне.**

Согласно определению науки «региональная экономика» как в период Советского Союза: «отраслевая экономическая наука, исследующая экономическое развитие регионов в целях планирования территориальной организации хозяйства» [47], так и современной России: «учебная дисциплина… изучает размещение производительных сил и экономику регионов» [117] ключевым объектом исследования является регион.

Что такое регион? Существует несколько трактовок этого определения. Чаще всего под ним понимается определенная территория, обладающая целостностью и взаимосвязью ее составных элементов. Но с экономической точки зрения регион является частью не территориального, а так называемого «экономического пространства».

Экономическое пространство – обширное и сложное понятие, осознание которого лучше осуществлять пошагово. Для начала будет определено, какое значение вкладывается в фундаментальную философскую категорию «пространство-время».

Ее понимание, как и большинства других категорий, берет свои истоки со времен Античности. Идеи, высказываемые в учениях почти всех античных мыслителей, во многом согласуются с сегодняшними представлениями о времени-пространстве. Пространство для Аристотеля выступает в качестве некоего отношения предметов материального мира, их взаимного расположения, а время предстает как порядок сменяющих друг друга явлений. Атомисты (Демокрит, Парменид, Платон) утверждали, что существуют атомы, которые являются первоначалом всего сущего, и пустота, в которой они существуют и взаимодействуют. По сути, эта пустота и являлась пространством.

В периоды Средневековья и начала Нового времени данные идеи получили развитие в философских трудах Бруно, Галилея, Декарта, Ньютона. Раскрывая сущность пространства и времени, Ньютон характеризует их как «вместилища самих себя и всего существующего. Во времени все располагается в смысле порядка последовательности, в пространстве – в смысле порядка положения» [103, с. 32].

Воззрения представителей диалектического материализма (Гюйгенс, Дидро, Лейбниц и др.) на пространство и время были окончательно сформулированы Ф. Энгельсом. Согласно утверждениям Энгельса, находиться в пространстве – значит быть в форме расположения одного возле другого, существовать во времени – значит быть в форме последовательности одного после другого. Энгельс подчеркивал, что «... обе эти формы существования материи без материи суть ничто, пустые представления, абстракции, существующие только в нашей голове» [93].

В современной системе научного познания окружающего мира существуют две философские концепции времени – реляционная и субстанциональная. Первая концепция отрицает существование времени как самостоятельного явления и трактует его как специфическое проявление свойств самих физических тел и происходящих с ними изменений. Субстанциональная концепция предполагает, что время есть самостоятельное явление природы, существующее наряду с пространством, веществом и физическими полями.

О. Эстерле [158] утверждает, что проявление и существование «пространства-времени» обусловлены через движущуюся материю. Теории же В. Ацюковского [26], И. Герловина: пространство – сверхтекучая жидкость, а материя является вихревой структурой этой среды.

Знаменитый ученый-физик А. Эйнштейн внес свои представления о пространстве-времени посредством изучения устройства Вселенной. Он разработал конечную и статичную модель Вселенной – сферическая Вселенная Эйнштейна. Речь идет не о привычной и наглядной сфере, которую часто можно наблюдать в повседневной жизни. Например, сферичны мыльные пузыри или мячи, но они являются образами двумерных сфер в трехмерном пространстве. А Вселенная Эйнштейна представляет собой трехмерную сферу – замкнутое в себе неевклидово трехмерное пространство. Оно конечно, хотя и является безграничным. У Вселенной Эйнштейна нет границ, и она является всеобъемлющей. Более того, сферическая Вселенная Эйнштейна конечна в пространстве, но бесконечна во времени.

В настоящий момент среди исследователей нет однозначного толкования философский категорий пространства и времени. Однако в этой работе предпочтение отдается наиболее общепризнанному определению этих категорий, приведенное в Физическом энциклопедическом словаре: «Пространство – это совокупность отношений, выражающих координацию материальных объектов, их расположение друг относительно друга и относительную величину (расстояние и ориентацию). Пространство выражает порядок расположения одновременно существующих объектов, их протяженность. Время – совокупность отношений, выражающих координацию сменяющих друг друга состояний (явлений), их последовательность и длительность».

В своих работах экономисты описывают и исследуют социальные, информационные, финансовые, инновационные, институциональные и другие виды пространств. Выбор одной из этих областей исследования и при этом исключение из рассмотрения других определяется целью, объектом и предметом изучения, определенными исследователем. Это вполне разумный подход и часто применяется на практике. Однако экономическое пространство включает в себя части и социального, и информационного, и финансового, и инновационного и других пространств. И, как указывает Бияков О.А. в своей работе «Теория экономического пространства: методологический и рациональный аспекты» [29], «экономическое пространство выполняет функцию первичного, системообразующего, поглощающего в себя другие пространства» (смотрите рис. I.1.1).



Институциональное пространство

*Рисунок I.1.1.* **Взаимодействие пространств.**

Составлено автором на основе [29]

Следует отметить особый статус институционального пространства. Нельзя утверждать, что институциональное пространство является частью экономического пространства или включено в него. «Будучи аспектацией экономического пространства, институциональное пространство не существует обособленно внутри него или за его границами» [71, с. 9]. Институциональное пространство более представимо как силовое поле, образующее точки концентрации человеческой деятельности и оказывающее влияние на все составляющие экономического пространства.

Так что же такое экономическое пространство, и какое определение следует ему дать? Единой точки зрения на этот вопрос нет, так же как нет единого понимания самой философской категории «пространство» – у каждого исследователя свое представление. Чаще всего оно приравнивается к географической области деятельности целостной экономической системы. Причем эта область может охватывать как отдельные регионы, так и весь мир в целом.

Также значение термина «экономическое пространство» зависит от контекстной окраски его употребления. Например, единое экономическое пространство, если рассматривать его с политической точки зрения, выражается в общности рынка и особенностей рыночных отношений, единой валюте на всей охватываемой области, упрощение или устранение условий перехода границ и таможенного контроля и т.д. Социально-юридическая сторона единого экономического пространства отражает единую социально-правовую базу, выравнивание темпов развития отдельных регионов и даже государств.

Но все же, как было сказано выше, понятие «экономическое пространство» носит ярко выраженный территориальный оттенок, что обусловлено историей его развития. Первые, но еще не полноценно осмысленные, попытки изучения экономического пространства встречаются в концепции абсолютных преимуществ Адама Смита (теорема обмена, разделения труда и эффективности производства) и в теории сравнительных преимуществ Давида Рикардо (принцип сравнительных преимуществ в межрегиональной торговле и теория ренты по местоположению).

Множество ученых и исследователей имеют свои, отличные друг от друга, взгляды на понимание термина «экономическое пространство». Исходя из предоставленных к изучению и анализу работ, в настоящее время можно выделит четыре различных точки зрения или, точнее говоря, подхода. Назовем их: «территориальным, ресурсным, информационным, и процессным» [29].

**Территориальный подход к определению экономического пространства**. Является наиболее распространенным среди исследователей. Наиболее известные представители: А.Г. Гранберг, Е.Е. Лейзерович, Г.Д. Костинский, Ф.Н. Рянский, Э.Г. Кочетов и др.

Определение, лучше всего отражающее сущность территориального подхода, дает Александр Георгиевич Гранберг: «Экономическое пространство – это насыщенная территория, вмещающая множество объектов и связей между ними: населенные пункты, промышленные предприятия, хозяйственно освоенные и рекреационные площади, транспортные и инженерные сети и т.д.» [55].

Е.Е. Лейзерович в одной из своих работ упрощает само понятие «пространство» и сводит его к термину «территория» [88, с. 67, 79]. Он выделяет слабоорганизованное и строгоорганизованное пространства – «территории, в границах которых взаиморасположение каких-либо вновь возникающих объектов предопределено предшествующим развитием или набором твердых правил».

Подобное упрощение делает и Г.Д. Костинский – он соотносит между собой понятия пространства, территории и района: «Территория есть определенная совокупность мест, получаемая путем их объединения, агрегирования по какому-то единому основанию. Район же – это то, что обязательно выделяется, вычленяется из целостного объекта» [81, с. 38].

В своей фрактальной теории Ф.Н. Рянский обозначает экономическое пространство путем ландшафтного районирования по «…общегеографическим критериям, которые учитывают размеры, объем и время существования таксономических подразделений географической оболочки» [124, с. 32]. Тем же путем следует О.Н. Байсеркаевым [27]. Он использует термин «экономическое пространство» на уровне малых таксономических единиц вплоть до небольших поселений.

Экономическое пространство как единство трех составляющих (геополитического, геоэкономического и геостратегического) рассматривает Э.Г. Кочетов в своем учебном пособии для ВУЗов [82]. Если судить по примерам, приводимым автором книги, то пространство им понимается в территориальном контексте на уровне экономики отдельных государств.

Следует отметить, что определение экономического пространства с точки зрения географических и государственных границ нашло свое отражение и стало весьма популярно и у многих отечественных экономистов. В качестве примера можно привести работы А. Цыгичко [154], Р. Нижегородцева [102] и многих других.

Преимущества территориального подхода к рассмотрению экономического пространства обусловлены его историческим первенством и наибольшей простотой в понимании, по сравнению с другими точками зрения. Удобства наблюдения за хозяйствующими субъектами на имеющей конкретные границы территории и анализа их деятельности также очевидны. Поэтому в этой работе автор будет придерживаться именно такого отношения к экономическому пространству в своем анализе. Однако создание и развитие новых технологий и эволюция пространственной науки привели к возникновению других, может более сложных, но, в то же время, более точно отражающих реальность подходов к пониманию экономического пространства. Ради академического интереса и установленных норм научного познания рассмотрим данные точки зрения.

**Ресурсный подход к определению экономического пространства** основывается на том, что экономические взаимоотношения возникают там, где действует ее основной принцип: наиболее эффективное использование ограниченных ресурсов.

Этого подхода придерживается известный экономист В.В. Радаев. Для него экономическое пространство представляет собой совокупность «экономических действий», под которыми понимается «определенную связь между целями и средствами, а также предполагает особый характер самого действия»[116, с. 20]. Ограниченность и возможность альтернативного употребления ресурсов, а также ряд других элементов, как раз и выступают в качестве составляющих экономического действия. В другой работе он по-своему интерпретирует основной экономический принцип: «Экономическое может возникать везде, где люди осуществляют устойчивый выбор по поводу использования ограниченных ресурсов»[117].

Для И.А. Кучина пространство – это «… дискретное распределение… источников сырья, предприятий по его переработке и рынков реализации продукции» [86, с 26]. Более узко его определяет Я.В. Круковский: «множество взаимодействующих факторов различной природы, порождающих флуктуации процессов «кооперации/разделения», влияющих на становление, функционирование и развитие предприятия» [83, с. 39].

В работах В.И Пефтиева экономическое пространство представляется как «система отношений по использованию экономических ресурсов» [111, с. 34].

Экономическое пространство некоторыми экономистами рассматривается как среда для принятия решений по использованию ресурсов. Однако не стоит забывать, что процесс принятия решения всегда носит субъективный характер и основан на имеющейся в доступе информации. П. Кругман (Krugman, 1994), не формулируя определения, видит пространство как «абстрактный экономический ландшафт динамического распределения ресурсов в зависимости от конъюнктуры и их местоположения» [161].

Одно из наиболее развернутых определений в своих работах дает В.В. Чекмарев: «пространство, образованное: а) физическими и юридическими лицами (субъектами), которые для реализации своих экономических потребностей и выражающих эти потребности экономических интересов вступают в экономические отношения; б) физическими и нефизическими объектами, являющимися источниками экономических интересов и экономических отношений» [155, с. 27], под которыми он понимал экономические ресурсы.

**Информационный подход к трактовке экономического пространства** исторически более молодой – его развитие происходило в течение последних пятнадцати лет. Суть подхода заключается в определении экономического пространства через информационную составляющую экономического процесса.

Главным источником формирования экономического пространства, по мнению Е. Иванова [66], являются информационные потоки, которые подобно крови в сосудах циркулируют между хозяйствующими объектами, тем самым определяя структуру пространства. Довольно значительное внимание информационному обмену между элементами хозяйственной системы уделено в некоторых работах И. Сыроежина [142, 143]. По мнению С. Паринова [110] субъекты хозяйствования, которые он называет экономическими агентами, в процессе своей хозяйственной деятельности обмениваются сигналами и тем самым формируют экономическое пространство. Г. Шибусава (Shibusawa, 2000) дает определение экономического пространства на основе информационных потоков: «экономическое пространство может интерпретироваться как некоторая коммерческая часть Интернета, посредством которой осуществляется управление потоками произведенных товаров» [163].

Следует отметить, что приверженцами информационного подхода являются не только исследователи множества экономических школ. В работах Дж. Касти [73] и Г. Хакена [150, 151], выступающих представителями синергетического направления науки, рассматриваются и предлагаются решения смежных проблем информационного взаимодействия: самоорганизация сложных систем (в том числе социальных и экономических) и информационный обмен. П. Кругман [162] в своей монографии детально рассматривает особенности самоорганизации систем экономики.

Немного отличное от информационного подхода свое определение экономического пространства предоставляет О.А. Бияков: «Экономическое пространство – это отношение между экономическими процессами субъектов хозяйствования и совокупным экономическим процессом (V-процессом) по формированию возможных результатов экономической деятельности»[29]. Как видно из выше написанного, основное внимание уделяется рассмотрению и изучению совокупных экономических процессов, в связи с чем, автор называет свой **подход процессным**. При этом Бияков утверждает, что «информационный подход к определению экономического пространства – это лишь частный случай более общего процессного подхода».

Каждый из подходов имеет свои недостатки и преимущества, область и исторический период доминирующего применения. Утверждать правильность какого-либо одного из них было бы не разумно. Хоть часто рамки экономического пространства не совпадают с географическими, все же решение проблем, связанных с экономикой, преимущественно осуществляется на строго определенной территории, что обусловлено ограниченностью человеческого перемещения в пространстве законами мироздания. В таком случае достижения ученых – представителей территориального подхода – становятся применимы и, безусловно, полезны. Исходя из самой сути экономики – наиболее эффективного использования ограниченных ресурсов – можно утверждать, что труды в области ресурсного подхода не менее важны. И, как было указано в начале, не стоит забывать, что экономическое пространство является системообразующим для некоторых других пространств, в том числе информационного, для которого наиболее применимы результаты одноименного подхода. Само собой следует помнить, что ничто не стоит на месте – находится в движении, иначе говоря, в процессе.

Однако, исходя из поставленной цели исследования, в работе автор придерживается территориального подхода, при котором наибольшее значение имеет территория, т.е. земельные ресурсы.

Осуществляя деятельность на определенной территории, человек стремится к улучшению окружающих условий, к развитию. Развитие – процесс, направленный на изменение материальных и духовных объектов с целью их усовершенствования [50]. В настоящее время все большее значение для человечества приобретает концепция «устойчивого развития».

Постепенное осознание человеческим обществом существующих социальных, экономических и природоохранных проблем, влияющих на состояние окружающей среды, привело к формированию концепции устойчивого развития. Все более активно освещаемые в средствах массовой информации и научных публикациях проблемы ухудшения природной среды, вызванное антропогенным воздействием, привели к данной конструктивной реакции общества. Значительно опережая свое время, В.В. Вернадский еще в начале XX века выдвигал идеи сферы разума (ноосферы), которая была основана на гармоничном взаимодействии природы и общества, что представляет собой одну из первых попыток обоснования важности устойчивого развития. В.В. Вернадский утверждал, что «человечество, взятое в целом, становится мощной геологической силой, которая определяет новое геологическое эволюционное изменение биосферы», тем самым предупреждая об опасностях, связанных с формированием ноосферы.

На сегодняшний день концепция устойчивого развития представляет собой логический итог социально-экономического и научного развития, начало которого было положено в 1970-х гг. В этот период проводится множество работ, связанных с изучением вопросов загрязнения природной среды и ограниченности природных ресурсов, которые выступают основой для жизни и любой (в том числе экономической) деятельности человека.

В начале 70-х гг. XX века американскими исследователями во главе с Д. Форрестером, Д. Медоузом была выдвинута теория «пределов роста» [115], послужившая началом формирования концепции устойчивого развития. Согласно данной теории сохранение существующих тенденций роста населения и промышленного производства приведет к увеличению загрязнения окружающей среды по экспоненциальной зависимости и истощению природных ресурсов планеты, что в итоге приведет к «глобальной катастрофе».

На момент опубликования теория не получила поддержки со стороны правительств и общественных организаций стран мира и часто была подвержена серьезной критике. Было отмечено, что теория «пределов роста» не учитывает потенциал научно-технической революции в области производственных сил и отношений и игнорирует разнообразие систем социальных организаций общества. Однако на фоне мировой интеграции и развития международных социально-экономических отношений важность устойчивого развития становилась очевидной для всё большего количества людей.

Формирование концепции устойчивого развития проходило в рамках системы Организации Объединенных Наций (ООН) под эгидой Организации Объединенных Наций по вопросам образования, науки и культуры (ЮНЕСКО, UNESCO – United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization).

На сегодняшний день в этом процессе можно выделить четыре основных события [131]:

1. первая межправительственная конференция по окружающей человека среде в Стокгольме (1972 г.);
2. конференция ООН по окружающей среде и развитию в Рио-де-Жанейро (Бразилия, 3-14 июня 1992 года);
3. Всемирная встреча на высшем уровне по устойчивому развитию в Йоханнесбурге (ЮАР, 26 августа – 4 сентября 2002 года);
4. конференции по окружающей среде и развитию в Рио-де-Жанейро (июнь 2012 года) – «Рио+20».

Новой вехой в истории развития человечества стали решения, принятые на проведенной в июне 1972 г. в столице Швеции, Стокгольме, Конференции ООН по окружающей среде. Итоги конференции определили первичное становление концепции устойчивого развития. Впервые на правительственном уровне были приняты программы мероприятий по решению задач сохранения благоприятного состояния природной окружающей среды. На основе программного заявления участников для генеральной ассамблеи ООН был составлен план действий, включающий 109 пунктов, и рекомендаций по созданию Программы ООН по окружающей среде.

Впоследствии на добровольной основе был организован Фонд окружающей среды, 5 июня установлен Всемирным днем окружающей среды. Принципы по охране окружающей среде, содержащиеся в Стокгольмской декларации, стали основой для формирования в международной природоохранной деятельности свода «мягких законов»: настоятельно рекомендуемых к исполнению. Стокгольмская конференция дала начало формирования права людей на жизнь, полную благосостояния и достоинства, что требует высокого качества окружающей среды. После конференции правительства около 50 стран мира и руководства множества международных организаций внесли поправки, признающие право человека на здоровую окружающую среду, в свои национальные конституции и уставные документы. За десять лет число существующих в мире министерств и департаментов по охране окружающей среды увеличилось в 11 раз: с 10 до Стокгольмской конференции до 110 к 1982 году.

Следующее значимое собрание представителей мировой власти, посвященное охране благоприятного состояния природы, состоялось через 20 лет после встречи в Стокгольме в 1992 году в г. Рио-де-Жанейро (Бразилия). На конференции ООН по окружающей среде и развитию (КОСР) с докладами выступили главы более 100 правительств, участвовали в ней более 17 тысяч человек из 178 государств. Продолжение развития мирового консенсуса по вопросам охраны окружающей среды отразилось в принятой на данной Конференции декларации. Сформулированные в указанном документе 27 универсальных принципов выразили основы концепции устойчивого развития.

На Конференции был принят еще один документ – «Повестка дня», в котором правительствам всех стран было рекомендовано заняться разработкой национальных программ устойчивого развития на основе согласования социальных, экономических и природоохранных направленностей. Суть программы должна быть заключена в обеспечении социально ориентированного экономического развития с осуществлением мероприятий по поддержанию благоприятного экологического состояния окружающей среды в интересах будущих поколений. Разработку программы был рекомендовано осуществлять с привлечением всех слоев населения и органов государственной власти на основе тщательной оценки существующей ситуации и перспектив её развития.

На Всемирном саммите по устойчивому развитию (ВСУР), проведенном в ЮАР в г. Йоханнесбург в сентябре 2002 года, мировое сообщество подтвердило свою приверженность концепции устойчивого развития.

В отличие от конференции, состоявшейся в г. Рио-де-Жанейро, где основное внимание было уделено проблеме сохранения окружающей среды, в Йоханнесбурге поиск комплексного решения экономических, социальных и экологических вопросов стал доминирующим. Клаус Топфер, исполнительный директор ЮНЕП (UNEP, United Nations Environment Programme – Программа ООН по окружающей среде) на момент конференции, отметил в своем выступлении о негативном влиянии социально-экономических проблем (бедности и несправедливого распределения благ) на состояние природы и поставил на первое место задачу по созданию «окружающей среды для развития».

Поэтому принятые на Йоханнесбургском саммите документы (План выполнения решений Всемирной встречи на высшем уровне по устойчивому развитию и Политическая декларация – Йоханнесбургская декларация по устойчивому развитию) посвящены решению социальных проблем, существенно влияющих на устойчивое развитие, таких как: обеспечение населения пищей и питьевой водой, развитие здравоохранения, искоренение бедности. Охрана окружающей среды, в основном, рассматривалась с позиции сохранения и рационального использования природно-ресурсной базы в аспекте социально-экономического управления и развития, что подразумевает антропоцентрический подход при изменении структуры производства и потребления. Однако в Йоханнесбургской декларации по устойчивому развитию особо отмечена экологическая проблема потери биоразнообразия.

В тоже время на конференции в ЮАР обсуждались некоторые ранее не поставленные на повестку дня вопросы, такие как финансовое устойчивое развитие, международная торговля и глобализация. В виде рекомендации для развитых стран был выдвинуто предложение по сокращению потребления и финансовой помощи для обеспечения устойчивого развития развивающихся стран. Обсуждение вопросов военной деятельности, ядерной безопасности и разоружения на Йоханнесбургском Саммите, как и в Рио-де-Жанейро, происходило за пределами основной повестки дня. В Политической декларации по данной теме отмечено только негативное влияние и создание угрозы для устойчивого развития вооруженных конфликтов.

Новым шагом в распространении концепции устойчивого развития после конференции в ЮАР стало принятие обязательств межправительственными и неправительственными структурами, а также коммерческими организациями. Они стали инициаторами более 300 добровольных предложений в отношении развития энергетики, безопасного использования и утилизации токсичных химических веществ, обеспечения более широкого доступа к санитарии и водным ресурсам, более рационального использования экологических систем, увеличения производства продукции сельского хозяйства и сохранения биологического разнообразия.

Через 20 лет после первой конференции по окружающей среде и развитию, проведенной в Бразилии в Рио-де-Жанейро, в июне 2012 года в том же городе состоялся саммит «Рио+20». На встрече глав стран были обсуждены проблемы искоренения бедности, «зеленой» экономики и устойчивого развития [62].

Документ «Будущее, которое мы хотим», содержащий 49 страниц рекомендаций по направленности развития, стал главным результатом собрания. Представители власти 192 государств выразили согласие с концепцией устойчивого развития и желание содействия созданию устойчивого будущего [48].

Было внесено предложение на основе Программы ООН по окружающей среде (ЮНЕП) создать из Организации Объединенных Наций «ведущий глобальный природоохранный орган» [48]. Для реализации проекта были разработаны восемь основных рекомендаций, среди которых значились создание универсального выборного органа управления и расширение финансового обеспечения. Однако окончательное решение по созданию такого органа не было принято.

Участники конференции заключили соглашение по поиску альтернативного ВВП показателя, отражающего кроме экономических факторов еще социальные и экологические.

Всеми странами был принят поэтапный отказ от финансирования разработок по использованию ископаемого топлива. В сфере устойчивого развития было утверждено более 400 обязательств на добровольной основе. Представители 40 стран Африки на конференции министров африканских стран по проблемам окружающей среды поддержали программу развития, описанную в «Будущем, которое мы хотим».

Первыми документами международного значения в России, содержащими основы устойчивого развития, стали разработанная под руководством МСОП (Международный союз охраны природы) Всемирная стратегия охраны природы (ВСОП), программы Всемирного фонда дикой природы (ВВФ) и ООН по окружающей среде. Представленные в документах положения обсудили в 1979 году в Ашхабаде на конференции МСОП, а в 1980 году были приняты в качестве программы мероприятий.

В течение 10 лет между конференциями в Рио-де-Жанейро в 1992 году и в Йоханнесбурге в 2002 в Российской Федерации в области национального стратегического устойчивого развития были разработаны и приняты следующие документы:

* Основные положения государственной стратегии Российской Федерации по охране окружающей среды и обеспечению устойчивого развития (1994 г.);
* Указ Президента от 1 апреля 1996 г. о «Концепции перехода Российской Федерации к устойчивому развитию»;
* Национальный план действий по охране окружающей среды Российской Федерации на 1999-2001 гг.;
* Основные направления социально-экономического развития Российской Федерации на долгосрочную перспективу (2000 г.);
* Национальная Стратегия и Основные направления Национального Плана действий по сохранению биоразнообразия (2001 г.);
* Экологическая Доктрина Российской Федерации (2002 г.);
* Национальные стратегии и планы действий (в том числе программы по развитию системы охраняемых природных территорий, сохранению редких видов, Рамсар, реализации требований конвенций «О биологическом разнообразии», СИТЕС и др.);
* Обзор национальных приоритетов охраны живой природы России, одобренный МПР России и его территориальными органами (2003 г.);
* Энергетическая стратегия Российской Федерации (2003 г.);
* Программа социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (до 2004 г.);
* Федеральная целевая программа «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» и др.

Впервые в широкое употребление понятие «устойчивое развитие» вошло в 1987 году после одобрения Генеральной ассамблеей ООН и опубликования доклада Комиссии по окружающей среде и развитию, в главе которой на тот момент находилась премьер-министр Норвегии Г.Х. Брундтланд (G.H. Brundtland).

Схематично оно может быть выражено следующим образом (схема I.2.1).

Допустимое состояние («мир, пригодный для проживания») подразумевает наличие развитого здравоохранения, контроль за климатическими изменениями, сохранение биоразнообразия и т.д. Приемлемое состояние («Мир изобилия») – эффективное использование ресурсов, производство, направление на достижение устойчивого развития, управление жизненным циклом продуктов и т.п. Справедливое состояние («Честный мир») – высокая занятость населения, повышение квалификации трудовых ресурсов, развитие бизнес-этики и т.д. [51]

*Справедливое состояние*

*Приемлемое состояние*

***Устойчивое развитие***

**Экологическое измерение**

**Экономическое измерение**

*Допустимое состояние*

**Социальное измерение**

*Схема I.2.1*. **Графическая интерпретация понятия «устойчивое развитие»**

Составлено автором на основе [51, 152]

Сам термин «устойчивое развитие» в российской литературе до сих пор остается спорным. Исходный оригинал на английском языке «sustainable development» подвержен критике как логически сомнительное словосочетание: смысл понятия «развитие» (development) заключен в процессе, изменении состояния, в то время как понятие «устойчивый» (sustainable) обозначает некоторую сохранность и неизменность.

Однако значение слова или словосочетания в большей степени определяется не тем, что оно обозначало раньше, а тем смыслом, который носители языка вкладывают в него сегодня. Почетный член РАЕН Моисеев Н.Н. утверждает: «Представляется жизненно важным разобраться в смысле этого термина, освободить его от политических наслоений и придать ему содержание, отвечающее научному представлению о современном этапе взаимозависимости природы и общества... Речь должна идти не о замене термина, уже вошедшего в обиход, а о наполнении понятия «устойчивое развитие» единообразным научно обоснованным содержанием и его адаптации к современному научному мировоззрению. В этом я вижу не только методологический, но и чисто прагматический смысл, поскольку это позволит понятию «устойчивое развитие» послужить основой для практической деятельности» [97, C. 14].

Принятый российский перевод не может достаточно адекватно передать смысл оригинального английского термина, значение которого заключено в «развитии, не подрывающее собственные предпосылки и условия» или «развитии, которое может поддерживаться неопределенно долго». Не представляется возможным в русском языке подобрать точный семантический эквивалент: кроме как «устойчивое» термин можно перевести как «равновесное», «приемлемое», «самоподдерживающееся» или «сбалансированное» [140, С. 29]. Но, несмотря на существующие недостатки, в работе применяется общепринятый перевод.

Кроме разнообразия перевода существует множество определений устойчивого развития, сформулированных как отдельными исследователями, так и целыми группами:

– в формулировке ООН – развитие общества, которое позволяет удовлетворять потребности нынешних поколений, не нанося при этом ущерба возможностям, оставляемым в наследство будущим поколениям для удовлетворения их собственных потребностей;

– в формулировке Всемирного банка – управление совокупным капиталом общества в интересах сохранения и приумножения человеческих возможностей;

– по Гру Харлем Брунтланд [31] – модель поступательного развития общества, при которой достигается удовлетворение жизненных потребностей нынешнего поколения без лишения такой возможности будущих поколений людей.

– по законодательству РФ – гармоничное развитие производства, социальной сферы, населения и окружающей природной среды [23].

Интересен сравнительный анализ основных трактовок понятий «устойчивое развитие», проведенный д.э.н. Цапиевой О.К. (таблица I.1.1).

*Таблица I.1.1.*

**Анализ основных трактовок понятия «устойчивое развитие»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Автор трактовки** | **Базовое понятие** | **Цель, свойства, функции и область определения понятия** |
| Конференция ООН по окружающей среде и развитию 1992 года, | Социально-экономическое развитие | Свойства: сбалансированность охраны окружающей среды и рационального природопользования с учетом интересов сегодняшних и будущих поколений |
| Международная комиссия по окружающей среде и развитию | Развитие | Функции: удовлетворение потребностей настоящего поколения и гарантия удовлетворения потребностей будущих поколений |
| Международный институт устойчивого развития | Объединение | Единая окружающая среда  экономическая эффективность  Благосостояние народов |
| Законодательство РФ | Гармоничное развитие | Производство. Социальная среда. Население. Окружающая природная среда. |
| Абалкин Л.И. | Идея биосферной функции человека | Цель: достижение отношений кооперации сотворчества человека с биосферой  Интеллект, разум, нравственное отношение к природе и обществу |
| Данилов-Данилян В.И. | Развитие | Свойство: воздействие на окружающую среду остается в пределах хозяйственной емкости биосферы |
| Куратов С. | Развитие | Функции поддержания равновесия, не дающее угаснуть природе и цивилизации |
| Коптюг В.А. | Достижение разумной сбалансированности социально-экономического развития человечества и сохранение окружающей среды | Цель: сокращение экономического диспаритета между развитыми и развивающимися странами  Свойства: учет потребностей будущих поколений  Экология. Экономическая сфера. Социальная сфера. |
| Моисеев Н.Н. | Разработка и реализация стратегии перехода общества к состоянию равновесия | Свойство: обеспечение стабильности биохимических циклов |
| Оленьев В.В., Федотов А.П. | Развитие | Свойства: гармоничное взаимодействие биосферы и человечества, управляемое, научно и духовно организованное, неограниченное во времени |
| Ярыгина Г.В. | Развитие | Функции: удовлетворение потребностей поколения |

Составлено автором на основе [20, 151]

Не смотря на разнообразие современных трактовок и определений «устойчивого развития», видится разумным принять за основу формулировку, принятую ООН. Главное стремление отдельного человека и всего человечества в целом – удовлетворение потребностей. Развитие можно рассматривать как совершенствование способов удовлетворения потребностей, а устойчивость подразумевает такое совершенствования, которое позволит предоставить будущим поколениям достаточное количество ресурсов для удовлетворения их потребностей.

Достижение устойчивого развития мира в целом возможно только при устойчивом развитии его отдельных составляющих (регионов). Под устойчивым развитием региона будет пониматься такое функционирование территории с установленными границами, которое позволяет удовлетворить потребности живущего на ней населения посредством использования имеющихся в наличии ресурсов, сохраняя достаточное количество этих ресурсов для удовлетворения потребностей будущих поколений.

Следует отметить, что многие исследователи-экономисты кроме общего понятия «устойчивость» выделяют термин «экономическая устойчивость». Данный термин в большинстве случаев относится к отражению качества функционирования хозяйствующих субъектов (предприятий). Однако нет причин не рассматривать регион в качестве хозяйствующего субъекта и исключать понятие экономической устойчивости устойчивого региона по аналогии.

Барканов А.С. утверждает, что экономическая устойчивость заключена в наличии «инновационного потенциала устойчивого развития и его эффективное использование для нейтрализации внешних воздействий и факторов дестабилизации» [28, С 39].

«Устойчивость экономики отражает прочность и надежность ее элементов, вертикальных, горизонтальных и других связей внутри системы, способность выдерживать внутренние и внешние нагрузки. Таким образом, устойчивость и развитие – важнейшие характеристики экономики как единой системы» считает Богданов И.Я. [106, С 64]

Экономическую устойчивость как «комплекс свойств организационной, инновационной, логистической, производственной, финансово-кредитной деятельности с учетом их взаимовлияния и взаимодействия, и многое другое» рассматривает Захарченко В.И. [61, С. 9]

Окладский П.В. видит экономическую устойчивость как «динамическое соответствие (адекватность) параметров состояния системы (предприятие) состоянию внешней и внутренней среды, обеспечивающему его эффективное функционирование в условиях возмущающих воздействий» [104, С. 177].

С точки зрения Оксанич Н.И. экономическая устойчивость «представляет собой способность организации получать прибыль в размере, достаточном для наращивания ее стратегического потенциала и конкурентных преимуществ, осуществлять расширенное воспроизводство, сохранять рациональную производственную структуру в процессе своего развития и возможность адаптации к изменяющимся условиям рыночной среды» [105]. Данное определение, с нашей точки зрения, наиболее полно отражает сущность понятия.

Достижение устойчивого развития (в том числе экономической устойчивости) определяется качеством управления и использования доступных ресурсов. Более совершенное управление и оптимальное использование будет приводить к более устойчивому развитию. Одним из основополагающих ресурсов является земля, выступающая составной частью и экономического и экологического измерения устойчивого развития. Особенности управления земельными ресурсами на региональном уровне рассмотрены в следующем параграфе.

### **I.2. Анализ концепций управления земельными ресурсами в Российской Федерации и зарубежных стран.**

Земельные ресурсы представляют собой одно из важнейших богатств Российской Федерации. Земля является основой природно-ресурсного потенциала. Она – важнейшее условие существования человеческого общества. Земля обладает ценностью, которая отличает ее от любого другого материального объекта, она является местом обитания всех предшествовавших и будущих человеческих поколений, она ограничена в пространстве и является базисом для размещения производительных сил.

Различают следующие подходы к рассмотрению земельных ресурсов (таблица I.2.1).

*Таблица I.2.1*

**Подходы к рассмотрению понятия «земельные ресурсы»**

|  |  |
| --- | --- |
| Подход | Определение |
| Экологический | Земля – объект природы, необходимый составной элемент окружающей среды, выступающий основой для взаимодействия других природных объектов (леса, вода, полезные ископаемые), в широком смысле – источник всех природных ресурсов |
| Экономический | Земля – объект и материальная база хозяйственной деятельности человека, ресурс (источник) удовлетворения множества человеческих потребностей |
| Социальный | Земля – объект собственности, предмет социальных взаимоотношений представителей общества, оказывает косвенное влияние на деятельность и статус человека |

Составлено автором на основе [85, 107, 123]

Выступая в роли объекта управления, земельные ресурсы приобретают одно основополагающее свойство: для субъекта управления они становятся источником дохода. Таким образом, земельные ресурсы выступают экономической основой бюджетов на уровнях государственного, регионального и муниципального управления. Также различают подходы к определению понятия «управление» (таблица I.2.2).

*Таблица I.2.2*

**Подходы к рассмотрению понятия «управление»**

|  |  |
| --- | --- |
| Подход | Определение |
| Функциональный | Управление представляет собой функцию системы, цель которой обеспечение выживаемости данной системы на основе организации и координации элементов системы с внешней средой и друг с другом. |
| Субъектно-объектный | Управление есть направленное действие субъекта на объект, цель которого является изменение текущего состояния объекта (в роли объекта может выступать и сам субъект) в соответствии с ранее принятым планом действий, разработанном с учет имеющихся в распоряжении ресурсов. |

Составлено автором на основе [76, 85, 107]

Важность функционального подхода заключена в отображении значения управления для любой системы: управление жизненно необходимо как для системы в целом, так и для отдельных её элементов. Однако субъектно-объектный подход показывает наличие субъективности в управлении, что подразумевает наличие не только цели выживания у системы. Поэтому применение субъектно-объектного подхода в рамках данного исследования видится более приемлемым.

Следовательно, под управлением в работе понимается целенаправленное воздействие субъекта управления (органы муниципального управления) на объект (земля, земельные ресурсы). Следует отметить, что в сфере регионального управления возможно и необходимо рассмотрение земельных ресурсов с точки зрения всех трех подходов.

Основой при управлении любой системой является обеспечение сохранности и поддержания устойчивости развития, как самой системы, так и составляющих её элементов. Таким образом, можно утверждать, что региональное управление земельными ресурсами – это направленное на достижение поставленных целей деятельность региональных органов власти по организации рационального использования земельных ресурсов с учётом удовлетворения потребностей, как всего общества, так и отдельного человека, и по обеспечению устойчивого развития территории. Земельный участок с установленными границами, правовым режимом и фиксированной площадью выступает объектом управления земельными ресурсами.

Органы управления субъекта федерации выступают в роли субъектов регионального управления земельными участками, органы местного самоуправления – субъектами местного управления, а арендаторы, землепользователи, землевладельцы и собственники – субъектами внутрихозяйственного управления. Предметом управления является формирование механизма регулирования земельных отношений.

Управление землями на территории включает в себя принятие в виде решений правил, программ, нормативно-правовых актов и раскрывается посредством проводимых мероприятий. Таким образом, органы регионального управления могут оказывать воздействие на формирование и развитие земельного рынка при взятии в основу федеральной нормативно-правовой базы при общем регулировании земельно-имущественных отношений.

Регион по своей природе представляет собой сложную систему, которая подвержена воздействию со стороны внутренних и внешних факторов. Данные факторы также влияют на управление региональными земельными ресурсами (рисунок I.2.1).

Регион

Территориальная структура

Экологический фактор

Информационный фактор

Рыночный фактор

Политический фактор

Экономический фактор

Социальный фактор

Структура управления

ВНУТРЕННИЕ ФАКТОРЫ

Внешний политический фактор

Изменение федерального законодательства

Экономический фактор федерального округа

Рыночный фактор федерального округа

Внешний информационный фактор

Общая политика федерации по регулированию земельных отношений

Внешний социальный фактор

Экономическая среда региона

*Рисунок I.3.1*. **Основные факторы, влияющие на систему регионального управления земельными ресурсами**

Составлено автором

Управление земельными ресурсами на региональном уровне осуществляется на основе следующих принципов [89]:

* Возможность существования множества форм собственности на земельные ресурсы: земля и находящиеся на ней природные ресурсы могут принадлежать государству, муниципалитетам и частным лицам.
* Сочетание при использовании земельных ресурсов законных интересов граждан и интересов общества: органы регионального управления должны обеспечивать для каждого владельца возможность свободных владения, пользования и распоряжения собственными земельными участками при условии не нарушения общественных интересов.
* Регулирование земельных отношений на основе научного подхода: управление земельными ресурсами должно основано на использовании научно-обоснованных положений и методик, обеспечивающих детальное изучение объекта управления.
* Участие всех сторон (граждане, религиозные и общественные организации), имеющие права на землю, в решении земельных вопросов.
* Стремление к сохранению целевого назначения ценных земель: власть должна препятствовать использованию земель не по целевому назначению, особенно для земель особо охраняемых территорий, лесного фонда и сельскохозяйственного назначения.
* Поддержка качества земля как средства производства и важнейшей составляющей природной среды.
* Платность землепользования: за использование земельных ресурсов собственник земли получает плату от арендаторов, государство взимает с собственников земли земельный налог.
* Развитие использования земельных ресурсов в городе: наибольшее количество земельных отношений возникает на территории крупных населенных пунктов, что требует со стороны власти качественный контроль и регулирование правовых отношений в сфере использования земельных ресурсов.
* Единство судьбы земельных участков и прочносвязанных с ними объектов недвижимости: изменение прав владения и распоряжения на земельный участок должно распространяться и на все улучшения данного земельного участка (здания, сооружения, трубопроводы и т.д.).
* Полная информированность: все участники, вступающие в земельно-имущественные отношения, должны иметь полный доступ к информации о земельном участке и его улучшениях.
* Ответственность за нарушение земельного законодательства: региональные власти должны осуществлять контроль за правомерностью земельно-имущественных отношений и водить меры наказания для нарушителей.

На уровне регионального управления земельными ресурсами преследуются следующие цели:

* улучшение качества использования земельных ресурсов на территории региона;
* увеличение доходных поступлений в бюджеты от использования земельных ресурсов;
* оптимизация распределения земельных участков между гражданами и хозяйствующими объектами с целью удовлетворения существующих потребностей в земельных ресурсах;
* достижение максимально возможного оборота земли и формирование условий для реализации инвестиционного потенциала земельных ресурсов региона.

Исходя из представленных целей управления земельными ресурсами, можно утверждать, что при грамотном осуществлении земельной политики региональные органы управления имеют возможность решать возникающие вопросы, способствуя повышению качества жизни населения. Земельная политика становится мощным инструментом создания условий для устойчивого развития.

Можно выделить следующие составляющие системы регионального управления земельными ресурсами:

* Планирование и прогнозирование: постановка целей и задач, поиск и формирования средств их достижения с учетом имеющихся в наличии ресурсов.
* Экономическое стимулирование рационального использования земельных ресурсов: корректировка и совершенствование механизма взимания платежей за использование земельных ресурсов.
* Информационное обеспечение системы управления земельными ресурсами: создание и применение полноценной системы информационного учета о состоянии и использовании земельных ресурсов региона.
* Нормативно-правовая база управления региональным землепользованием.
* Мониторинг земель: наблюдение за состоянием и изменением в использовании земли с целью своевременного реагирования на негативные тенденции.
* Организация землеустройства: создание системы по осуществлению управленческих решений.
* Охрана ценных земельных ресурсов: регулирование использования земли с целью сохранения ее природных ресурсов, обеспечивающих благоприятные условия для проживания.

При управлении земельными ресурсами важное значение имеет организации предоставления в пользование земельных участков. В таблице I.2.3 представлены основные способы предоставления и цели каждого вида предоставления, а также их преимущества и недостатки.

*Таблица I.2.3*

**Характеристика способов предоставления земли**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Аукцион | Коммерческий аукцион | Инвестиционный конкурс |
| 1. Цели | | |
| * Быстрая продажа земли * Максимальная цена | * Продажа при соблюдении местных цен * Более высокая цена | * Инвестирование в развитие объекта |
| 2. Преимущественное назначение для: | | |
| Небольших участков | Мелких и средних объектов | Крупных массивов |
| 3. Обязательства потенциальных инвесторов: | | |
| * Участие в торгах * Внесение залога | * Отправление своих предложений по почте * Принятие указанных условий | * Назначение первоначальной цены или более высокой * Принятие особых условий |
| 4. Преимущества: | | |
| * Быстрый, несложный * Гласность * Присутствие всех потенциальных покупателей * Немедленное достижение результатов * Соревнование | * Возможность устанавливать условия * Возможность повышения цены * Нет необходимости в специальном помещении | * Возможность устанавливать условия * Целенаправленная рассылка приглашений * Вероятность более высоких цен |
| 5. Недостатки | | |
| * Потребность помещения * Невозможность устанавливать условия | * Возможность сговора * Длительная процедура | * Медленнее других способов * Больше затрат на проведение |

Источник [85, 123]

Таблице I.2.3 показывает, что органы регионального управления в зависимости от свойств земельного участка и намеченных целей по его использованию могут выбрать наиболее подходящий способ управления им.

Одним из главных рычагов управления земельными ресурсами является организационный (экономический) механизм, в который включены:

* Разделение земель на категории, которое оказывает влияние на планировку и размещение жителей и производственных сил, а также на общее социально-экономическое развитие территории.
* Стоимостная (экономическая) оценка земли, на основе которой определяется плата за использование и владение земельными участками; качественная оценка способствует более эффективному перераспределению арендаторов и собственников земли.
* Земельные аукционы, позволяющие увеличивать бюджетные поступления путем реализации по рыночным ценам земельных участков; рациональное рыночное регулирование цен может способствовать привлечению новых инвесторов.

При проведении региональной политики в сфере управления земельными ресурсами необходим учет всего многообразия факторов, оказывающих влияние на стоимость земли, строгий контроль за соблюдением целевого использования земельных участков, планов и проектов застройки и изменения границ поселений.

За счет регулирования стоимости земельных участков можно создать условия для привлечения инвесторов, которые смогут использовать предоставленные им земли с получением максимума доходов, т.е. с наибольшей эффективностью.

Ввиду существования множества внешних и внутренних факторов, которые не зависят от субъекта управления, но при этом оказывают сильное влияние на объект управления, управление земельными ресурсами является сложным процессом. Сами земельные ресурсы являются фактором развития территории региона: выступают средством привлечения инвестиционных ресурсов и источником бюджетных доходных поступлений.

Рассмотрение опыта зарубежных стран в сфере управления земельными ресурсами позволит увидеть пути совершенствования существующей системы в Российской Федерации. В большинстве развитых западных странах организация системы управления земельными ресурсами фундаментально основывается на госрегулировании правоотношений на земельные участки, однако способы и принципы решения возникающих вопросов имеют различия (таблица I.2.4).

*Таблица I.2.4*

**Зарубежный опыт управления земельными ресурсами**

|  |  |
| --- | --- |
| Страна | Особенности |
| Австрия | * требовательность к профессиональным качествам потенциальных арендаторов: опыт работы в аграрном секторе, наличие стартового капитала; |
| Англия | * требовательность к профессиональным качествам потенциальных арендаторов: опыт работы в аграрном секторе, наличие стартового капитала; * смешанная система финансирования деятельности кадастровых служб: около 50% необходимых денежных средств добывается за счет выполнения работ, продажи картографической продукции, оказании платных услуг. * основополагающий вид стоимости при оценке: рыночная стоимость. |
| Германия | * в частной собственности находится более 90% земель; * запрет на дробление и изменение целевого назначения сельскохозяйственных и лесных земель; * направленность на развитие высокоэффективного агропромышленного производства; * свобода хозяйственного оборота земель с целью перераспределения в пользу наиболее эффективных правообладателей; * свобода правых полномочий арендаторов; * основополагающий вид стоимости при оценке: рыночная стоимость. |
| Дания | * кадастр предназначен для идентификации каждого земельного участка в соответствии с действительным использованием; * сбор пошлин с владельцев земельных участков на основе показателя урожайности; * основой расчетов пошлин служит рыночная стоимость. |
| Испания | * направленность на развитие высокоэффективного агропромышленного производства; * свобода хозяйственного оборота земель с целью перераспределения в пользу наиболее эффективных правообладателей. |
| Италия | * направленность на развитие высокоэффективного агропромышленного производства; * свобода хозяйственного оборота земель с целью перераспределения в пользу наиболее эффективных правообладателей; * законодательно установлен максимальный размер арендной платы. |
| Китай | * направленность на сохранение земли в собственности государства и сдачи в аренду. |
| Нидерланды | * законодательно установлен максимальный размер арендной платы; * наличие автоматизированной системы многоцелевого кадастра; * направленность на создание интегрированной информационной системы по управлению земельными ресурсами. |
| Новая Зеландия | * направленность на оказание помощи потенциальным арендаторам: подбор земельного участка, предоставление льгот кредитования. |
| США | * направленность на сохранение целевого использования земельных участков, жесткие условия перевода земель из одной категории в другую; * наличие автоматизированной системы многоцелевого кадастра на основе кодированных данных по исходному участку земли («парцеллы»); * основополагающий вид стоимости при оценке: рыночная стоимость. |
| Финляндия | * строга иерархия кадастровых служб и их полномочий: национальная земельная служба (земли вне населенных пунктов) > региональные офисы по землеустройству > муниципальные кадастровые службы (земли муниципалитетов); * смешанная система финансирования деятельности кадастровых служб: около 50% необходимых денежных средств добывается за счет выполнения работ, продажи картографической продукции, оказании платных услуг. |
| Франция | * направленность на развитие высокоэффективного агропромышленного производства; * свобода хозяйственного оборота земель с целью перераспределения в пользу наиболее эффективных правообладателей; * свобода правых полномочий арендаторов; * направленность на оказание помощи потенциальным арендаторам: подбор земельного участка, предоставление льгот кредитования; * требовательность к профессиональным качествам потенциальных арендаторов: опыт работы в аграрном секторе, наличие стартового капитала. |
| Швеция | * направленность на развитие высокоэффективного агропромышленного производства; * свобода хозяйственного оборота земель с целью перераспределения в пользу наиболее эффективных правообладателей. |

Составлено автором на основе [60, 87, 132]

Анализ зарубежной практики управления земельными ресурсами показывает, что в большинстве стран качество использования земельных ресурсов определяется качеством институтов собственности и земельного кадастра. Особое значение уделяется организационному (экономическому) механизму управления ресурсами: смешанная система финансирования деятельности кадастровых служб, яркая направленность на сдачу земель в аренду, на сохранение функционального использования земель и поддержку агропромышленного комплекса.

Более подробно понятие, факторы и условия рационального землепользования рассмотрены в следующем параграфе.

### **I.3. Рациональное землепользования: понятие, факторы и условия.**

Вопрос определения понятия «рационального использования земельных ресурсов» или «рационального землепользования» (автор в своей работе отождествляет эти понятия) продолжительный период времени остается дискуссионным в теории земельного права. Не смотря на пристальное внимание к данному вопросу единого подхода к раскрытию содержания понятия не выработано.

Одно из первых подробных исследований вопросов рационального землепользования представлено в монографии 1969-го года «Правовое обеспечение рационального использования земли в СССР» под редакцией Н.И. Краснова. В работе авторы понятие «рациональности» в большей степени характеризуют как экономическую эффективность, определяя рациональное использование земли как «достижение максимального эффекта в осуществлении целей землепользования с учетом полезного взаимодействия земли с другими факторами и при охране земли в процессе использования как специфического условия всякой деятельности и главного средства производства в сельском хозяйстве». В определении отмечена необходимость охраны земельных ресурсов и их ключевая роль в сельскохозяйственном производстве, но не уделено внимание важности поддержания благоприятного состояния окружающей среды.

Рациональное использование и охрана земельных ресурсов ставились одной из задач регулирования земельных отношений, закрепленных статьей 1 земельного кодекса РСФСР от 1991 года. А в 6 пункте 39 статьи ЗК РСФСР представлен своеобразный критерий рациональности использования в отношении сельскохозяйственных земель: собственник или арендатор земельного участка лишался права его пользования в случае снижения фактической урожайности в течение 5 лет более чем на 20% от нормы, устанавливаемой в зависимости от кадастровой оценки земли. Таким образом, рациональность землепользования все также практически отождествлялась с экономической эффективностью использования земельных ресурсов.

В статье 1 Федерального закона «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», принятого Государственной Думой 15.04.1998 г., была предпринята попытка определить рациональное использование сельхоз земель не только как экономически эффективную, но и как экологически безопасную деятельность. Однако закон в исходной редакции принят не был.

Отдельными регионами были предприняты попытки закрепить в своем законодательстве критерии определения рациональности использования земельных ресурсов. Так, в Ленинградской области в 1999 году был введен (а затем отредактирован в 2005 году) закон «О почвенном плодородии земель сельскохозяйственного назначения», и в Московской области в 2006 году – закон «Об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения». Но, как видно из названия законов, критерии рациональности землепользования были установлены только для земель сельского хозяйства.

За решение проблемы введения обобщенного определения рационального использования земельных ресурсов взялись самостоятельные исследователи. Следует отметить наиболее завершенные определения.

Так, Е.М. Васильева обозначила рациональное использование земель как «деятельность, направленную на достижение поставленных землепользователем целей, соответствующих целевому назначению и разрешенному использованию земельного участка, при учете ограничений взаимодействия земли с другими природными факторами, с соблюдением публичных интересов при условии охраны земель».

А В.Н. Харьков в рациональном землепользовании видит «эффективное, целевое (либо с соблюдением правового режима) использование земель, осуществляемое с соблюдением публичных интересов, с учетом экологических связей в окружающей природной среде и в сочетании с охраной земли как основы жизни и деятельности человека».

Определения продуманы и грамотно составлены: в каждом отмечены социальные («с соблюдением публичных интересов), экономические («эффективное, целевое») и экологические («с учетом экологических связей в окружающей природной среде; охрана земель») требования, предъявляемые к рациональному землепользованию. Но для точности определения видится необходимым указать три ключевых значения земельных ресурсов: главного средства производства сельскохозяйственной продукции, пространственного базиса для зданий, сооружений и коммуникаций и источника благоприятного состояния окружающей среды. Также использование земли должно отвечать требованиям устойчивости, что в условиях ограниченности земельных ресурсов приобретает особое значение.

Таким образом, под «рациональным использованием земельных ресурсов» понимается землепользование с учетом полезного взаимодействия земли с другими природными факторами, позволяющее удовлетворить существующие потребности населения в сельскохозяйственной продукции, пространственной базе размещения зданий, сооружений и коммуникаций, благоприятном состоянии окружающей среды с минимизацией экономических затрат и экологического ущерба, сохраняя такие же возможности для будущих поколений

На рациональное землепользование оказывает влияние множество факторов, которые, в рамках проводимого исследования, удобно разделить на две группы: управляемые и неуправляемые. В качестве критерия выступает возможность воздействия со стороны региональных субъектов землепользования (физические и юридические лица, органы муниципальной и региональной власти).

К управляемым факторам рационального землепользования относятся:

* антропогенный: положительные и отрицательные последствия человеческой деятельности;
* технологический: существующие и применяемые методы, технологии использования земельных ресурсов; подходы и методики управления землепользованием.

Неуправляемые факторы:

* экономический: текущее экономическое состояние страны и мирового сообщества;
* политический: проводимая государством земельная политика;
* природно-климатический: условия климата, ландшафт, качество почвенного покрова и т.д.;
* социальный: уровень жизни населения, наличие/отсутствие социальной напряженности, качество трудовых ресурсов и т.д.

Для достижения рационального землепользования необходимо обеспечить выполнение трёх групп условий, которые можно обозначить как институциональные, информационные и организационные (рисунок I.3.3).

Институциональные условия выполняются при существовании устойчивых земельных отношений. Земельные отношения выражают общественные отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Земельные отношения включают в себя следующие важнейшие элементы:

* формы собственности на землю (частная, государственная, муниципальная, общинная и т. п.);
* отношения хозяйственного использования земли;
* формы управления земельными ресурсами (система политических, социально-экономических, правовых и административных мер, направленных на организацию их использования);
* способы и методы регулирования земельных отношений.

Информационное обеспечение количественных, качественных и экономических характеристик земель территорий

***Институциональные***

***(земельное законодательство)***

***Информационные***

***(базы данных земельного кадастра)***

***Организационные***

***(научно обоснованная стоимость земли)***

**Рациональное**

**Землепользование**

Нормативно-правовая база регионов в области управления землями

Сбалансированная региональная фискальная политика

*Рисунок I.3.3*. **Условия рационального использования земельных ресурсов региона**

Земельные отношения имеют особый юридический статус и регулируются конституционными нормами и гражданским законодательством, а также земельным, лесным, экологическим и другими кодексами.

Информационные условия выполняются при наличии систематизированной постоянно обновляемой базы данных по земельным ресурсам, формируемой на основе государственного кадастрового учета. Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

* государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
* государственного контроля за использованием и охраной земель;
* мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
* государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* землеустройства;
* экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
* установления обоснованной платы за землю;
* иной, связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками, деятельности.

Организационные условия выполняются при существовании справедливой системы оплаты, взимаемой с землепользователей, за владение, распоряжение и использование земельными ресурсами. Посредством экономической оценки стоимости земельных ресурсов, ставок арендной платы и земельного налога государственные, региональные и муниципальные органы управления стремятся решить экономические и экологические задачи: повысить заинтересованность субъектов в эффективном землепользовании, сформировать дополнительные финансовые источники для воспроизводства плодородия земли.

Формами платы за использование земли в соответствии с положениями пункта 1 статьи 65 ЗК РФ являются земельный налог и арендная плата. И согласно [123] ставки земельного налога и арендной платы являются одним из основных методов регулирования экономических процессов на территории муниципального образования. Значение аренды и арендной платы в землепользовании наглядно выражено в работе [145]: «Землепользование на основе аренды обеспечивает полную свободу и самостоятельность хозяйствования на земле при сохранении за собственником права собственности на землю, что делает систему землепользования гибкой и легко адаптируемой к значительным изменениям в земельном законодательстве Российской Федерации».

Кроме того, взимание налога с собственников и платы с арендаторов земли приносит значительную часть доходов местных бюджетов. Так земельный налог составил 11% от общего объема поступлений в местные бюджеты Волгоградской области за 2012 год (таблица I.3.1).

*Таблица I.3.1*

**Распределение общего объема поступлений в местные бюджеты Волгоградской области по видам налогов в 2012 году, млн. руб.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Всего | Налог на доходы физических лиц | Единый налог на вмененный доход для отдельных видов деятельности | Земельный налог, в т.ч. по обязательствам, возникшим до 01.01.2006 | Прочие налоги |
| **14458,8** | 10912,4 | 1354,7 | 1649,7 | 542,0 |
| Процент от суммы, % | 75 | 9 | 11 | 4 |

Составлено автором на основе: [133]

В современных условиях все большее значение приобретает значение состояние окружающей среды. Важность учета экологического фактора в управлении земельными ресурсами признается многими исследователями. Так Кириллов С.Н. [75] выделяет эколого-экономический механизм как часть организационной составляющей природопользования: «Эколого-экономический механизм рационального землепользования есть система организации жизнедеятельности на территории с присущими ей способами регулирования взаимоотношений между землепользователями, направленная на улучшение экологических и экономических свойств земельных участков».

Выполнение институциональных, информационных и организационных условий рационального использования земельных ресурсов зависит от продуманного и грамотного управления со стороны органов власти. Региональное землепользование представляет собой сложную систему отношений землепользователей, и, как и в любом системе, существуют недостатки, препятствующие достижению рационального использования земли. Для их выявления необходимо определить влияние землепользования на экономическое, социальное и экологическое развитие региона.

# Глава II. Влияние рационального использования земельных ресурсов на экономическое, социальное и экологическое развитие региона

В главе рассматриваются влияние рационального землепользования на состояние окружающей среды региона, экономическое значение государственной кадастровой оценки и взаимосвязь между эффективностью использования земель различных категорий и уровнем социально-экономического развития региона.

### **II.1. Экологическое значение рационального использования земель с природными ресурсами.**

Следует уточнить, что ввиду неразрывности большинства природных ресурсов (лесные ресурсы, горные ресурсы и др.) с землей, на которой (в которой) они расположены, по мнению автора, ценность этих ресурсов разумно считать ценностью самой земли.

Согласно большинству словарей [157] понятие «земельная рента» обозначает доход, получаемый собственником, от сдачи земельного участка как природного ресурса в аренду. Стоимость земельного участка определяется исходя из величины получаемого дохода. Величина дохода зависит от привлекательности для арендаторов конкретного участка земли. Привлекательность земельного участка, предназначенного для выращивания сельскохозяйственной продукции, определяется качеством верхних слоев почвы; земельного участка с лесом – ценность древесных пород или возможностью рекреационного использования; земельного участка с залежами железа – величиной и качеством залежей и т.п. Иными словами, ценность (стоимость) земельного участка определяется теми ресурсами, которые могут быть получены на нём.

Поэтому, например, логично считать экономическую оценку экологических функций леса следует составной частью экономической оценки земли, на которой данный лес произрастает. В дальнейшем именно такой смысл будет вкладываться в словосочетание «экономическая оценка экологические функции земель».

Наибольшее значение на экологическое развитие региона оказывают влияния земли с лесами и лесными насаждениями. Лес, как составная часть природных ресурсов земли, имеет три основные роли в жизнедеятельности человека. Во-первых, велико влияние лесов на климатические условия территории, они обеспечивают защиту сельскохозяйственных земель от различных видов эрозии, наличие чистых воздуха и воды, условия более комфортного проживания и возможности отдыха людей, сохранение биологического разнообразия природы – выступает одной из главных частей, составляющей окружающую человека среду. Во-вторых, лес обеспечивает производство дров, строительной древесиной, лекарственных и пищевых растений, бумаги, мебели и др. – выступает источником множества важнейших ресурсов, без которых человечество не может обойтись на сегодняшний день. В-третьих, лес является неотъемлемой частью истории и культуры некоторых народов, источником работы, материального благополучия и независимости населения, проживающего в лесных поселка и деревнях.

Описанные три роли можно назвать экологической, экономической и социальной. Все они в целом одинаково важны для человечества, однако, в зависимости от деятельности и условий проживания, для отдельного человека или всего общества одна из ролей может иметь меньшее или большее значение.

К экологической или средообразующей роли лесов относятся следующие их свойства (функции). Леса поглощают углекислый газ и в результате биологических процессов способствуют накоплению углерода в растительной органике, ее остатках и, как следствие, в почве. Взамен лесные массивы выделяют необходимый для дыхания всех живых существ кислород. Леса, испаряя большой объем воды, поддерживают на своей и близлежащих территориях влажность воздуха на высоком уровне, таким образом, защищая от иссушения. В тоже время, испаряемая деревьями влага поступает в атмосферу, затем по круговороту переносится от морей и океанов вглубь континентов – леса участвуют в глобальном перераспределении осадков. Отдельные деревья, лесополосы и леса способствуют защите и повышению урожайности близлежащих сельскохозяйственных земель – они смягчают и препятствуют вредным воздействия среды: поздних заморозков, сильных ветров, эрозии, иссушения и других неблагоприятных воздействий.

Выполняя экономическую роль, леса выступают источником множества материальных ресурсов и природных ценностей. Большая часть этих ресурсов может быть добыта только на лесных территориях, что также определяет ценность земель, на которых произрастают лесные массивы. Древесина и результаты ее переработки (древесное топливо, строительные материалы, мебель, бумага и др.), продукты питания (ягоды, грибы и др.), лекарственные растения (зверобой, подорожник, облепиха и др.) и многое другое – уникальные материальные ценности лесов. В большинстве стран и регионах мира людьми в основном используется древесина, но в некоторых случаях добыча грибов и ягод определяет главное значение леса.

В социальном аспекте леса и лесные насаждения оказывают влияние на формирование культуры и самосознания народов, для которых основным источником материальных ресурсов являются лесные территории. Особенности лесных стран отмечены в их фольклоре: сказках, легендах, сагах и преданиях. При этом большое значение уделяется не только непосредственно лесу, но также реальным и вымышленным его обитателям. Всю свою историю лесные народы основывают на связанной с лесом деятельности: борьба за пахотные земли или непосредственное использование лесных ресурсов. Такая двойственность обусловила две стороны людского отношения к лесам: с одной стороны, как к главному сопернику и врагу, символу запустения и дикости, с другой стороны, как к кормильцу и защитнику, символу надежды и процветания. Данное двойное отношение сохранено и в современной мире. Одни считают необходимым сохранять и оберегать леса для поддержания благоприятных условий проживания, другие видят в них только источник материалов, требуемых в хозяйственной деятельности.

Независимо от роли все функции лесов можно классифицировать на 2 категории: рыночные и нерыночные полезности. Их составные части представлены в схеме II.1.1.

Для понятия важности леса необходимо проводить стоимостную оценку всех его ролей. Легче всего, конечно, дело обстоит с экономической ролью, где основу составляет оценка древостоев. Как указывают в настоящее время специалисты оценка запасов древесины на корню (попоенная плата) составляет примерно 60% всей стоимости лесного комплекса, остальные 40% приходятся на важнейшие экосистемные функции леса [112].

Учет и оценка же экосистемных (средозащитных) функций леса пока мало используется в народном хозяйстве. Государственная оценка лесов большее внимание уделяет запасам древесины, обеспечиваемые лесами. Однако многие ученые стараются показать не меньшую значимость иных благ леса. Так Лузина А.В., Шатров М.Г., Лавров Г.М. в своей работе «Современное состояние недревесных растительных ресурсов» [135] указывают на экологическую и экономическую ценности лесных флоры и фауны. А Бондарчук А.С. в своей диссертации «Эффективность использования земель под защитными лесами (на материалах Северокавказского федерального округа)» [30] отмечает неоспоримую важность рекреационных и средозащитных функций леса.

Волгоградская область преимущественно находится в зонах степей и полупустыни, для которых леса и лесные насаждения представляют особую ценность. Их основная роль заключается в многофункциональном воздействии на окружающую среду: защита сельскохозяйственных угодий от засух, суховеев и ветровой эрозии; водоохранное и водорегулирующим назначение в бассейнах малых и больших рек; поглощение углекислого газа; рекреационно-эстетические функции и т.д. [32]

**Экономическая оценка рыночных полезностей леса**

**Экономическая оценка нерыночных полезностей леса**

Рыночная стоимость древесины с учетом потенциального возобновления ресурсов и капитализации ренты

Стоимость природоохранных (водорегулирующей и берегозащитной) функций водоемов

Рыночная стоимость полезащитных лесных полос

Стоимость рекреационных функций (для отдыха, туризма)

Рыночная стоимость фауны закрытых водоемов

Стоимость леса как формы этнического, культурного и духовного наследия

Рыночная стоимость животного мира и его потомства

Стоимость роли лесов в глобальных биогеохимических циклах

Рыночная стоимость растительного мира (плодов, ягод, корма для животных, лекарственных растений)

Эволюционная ценность леса с целью обеспечение охраны генофонда

Стоимость санитарно-гигиенических функций леса (защита от пыли)

*Схема II.1.1.* **Структура экономической оценки лесов**

Составлено автором

Выступая в роли почвозащитного фактора, леса препятствуют смыву и размыву почвы и грунтов талыми и дождевыми водами, защищают почвы от дефляции, закрепляют подвижные пески. Сведение лесов сопровождается резким усилением процессов почвенного смыва, обостряется заиливание рек, водохранилищ, прудов [90].

Влияние леса на гидрологический режим рек проявляется с трех сторон: воздействие на величину испарения воды, на поверхностный и внутренний стоки, на водный баланс в целом. Более влагоемкие лесные почвы способствуют повышенной инфильтрации. Поэтому значительная часть поверхностного стока здесь переходит во внутригрунтовой. Зимой с безлесных пространств снег сдувается в овраги, долины и балки, в то время как в лесах под пологом деревьев и кустарников он скапливается. Для лесных зон характерны более низкие температура воздуха и скорость ветра и, следовательно, менее интенсивное испарение, а мхи и рыхлая лесная подстилка, обладая значительной влагоемкостью, впитывают больше воды. Летом они также препятствуют испарению влаги из почвы. Поэтому под лесами формируется б*о*льшие запасы грунтовых вод, чем в безлесных зонах. В лесных районах грунтовые воды равномерно питают реки и ручьи в течение всего года, и таким образом сток лесных рек становится в значительной мере отрегулированным.

Следует отметить существующую прямую связь между лесистостью и величиной поверхностного стока. Так, на безлесных площадях центре Восточно-Европейской равнины до 65% от годовой суммы остатков переходят в поверхностных сток. 20% залесенность территории позволяет его уменьшить до 14%. При полной залесенности территории поверхностный сток не превышает 5%. Таким образом, леса представляют собой своеобразные водохранилища [98, C. 14]. Неудивительно, что вырубка лесов, как правило, способствует увеличению половодий на реках, подъему их уровней. Таким образом, леса играют роль регуляторов стока рек. Для максимальной эффективности их функционирования, леса и лесные насаждения должны располагаться равномерно по всему водосборному бассейну [54, C. 32].

Благодаря лесам сельскохозяйственные угодья защищены от вредоносных природных явлений и процессов. Защитные лесополосы обеспечивают смягчение губительного воздействия суховеев и холодных ветров, снижение чрезмерного испарения, сохранение продуктивной влаги в почве, что в итоге способствует получению более высокой урожайности [48, с. 20-21]. Окруженные лесами поля меньше подвержены колебания в погодных условиях, что приводит к боле устойчивому урожаю. Леса и лесные насаждения, произрастающие на границах балок, оврагов и перегибах склонов также выполняют почвозащитные и полезащитные функции, препятствуя их разрастанию.

В своей работе [134] Скачкова С.А. отмечает необходимость поддержания биологического равновесия посредством организации зеленых зон. Одной из важнейших функций данных зон является поддержания благоприятного состоянии *воздушной среды* как важнейшего фактора для оценки качества среды обитания. И в этом аспекте леса играют незаменимую роль.

Леса и лесные насаждения обладают пылеулавливающими свойствами. Деревья хорошо задерживают распространяемую в воздухе пыль: до 70% всех вредных пылевых частиц оседают на стволах, листьях и ветках лесных массивов. После дождя осевшая в лесах пыль уходит в почву [126].

Способность к задержке пыли у разных пород деревьев различна. В отличие от лиственных пород хвойные деревья очищают воздух в течение всего года. Ежегодно 1 га хвойного леса задерживается до 36 тонн вредных частиц, 1 га дубравы – до 56 тонн, буковых лесов – свыше 63. Леса также способны препятствовать распространению радиоактивных частиц: в них оседает до 50% такой пыли. Лесные массивы на своей территории сохраняют влагу и не позволяют образовываться пылевым частицам.

Лес также оказывает оздоровительное воздействие. Люди, живущие на территориях с малой лесистостью, болеют чаще и большее количество дней в году нетрудоспособны, что негативно сказывается на экономике данной региона.

Деревья и растения лесов, поглощая углекислый газ, в процессе своего функционирования на основе фотосинтеза образуют и выделяют кислород. Один гектар леса смешанного типа за один солнечный день способен поглотить до 220 килограмм оксида углерода и выделить столько же кислорода. Таким образом, за 1 час будет поглощено примерно 8 килограмм углекислого газа, что эквивалентно тому количеству, которое за то же время выдыхает 200 человек. На способность депонирования углекислого газа оказывает влияние порода деревьев. Больше всех кислорода выделяют тополя: один гектар обогащает атмосферу кислородом в 40 раз больше, чем один гектар елей или сосен, которые в день обеспечивают до 10 тонн.

Любая деятельность человека не может быть непрерывной, его организму периодически необходима рекреация, т.е. восстановление сил и отдых. Леса и лесные насаждения, благодаря своим свойствам, стали местом отдыха масс людей. Повышение ресурсного потенциала общества во много зависит от качества рекреационного использования лесов: спланированное умеренные физические нагрузки и снятие рабочего напряжения восстанавливают и повышают работоспособность человека. Однако в результате стремления к отдыху в лесных зонах природе отдыхающими накосится значительный экологический ущерб. Рост на лесных территориях рекреационных нагрузок приводит к ухудшению качественных состояний лесов и лесных насаждений, порой к их полной деградации. В тоже время ослабевают или полностью теряются водоохранные, почвозащитные и санитарно-гигиенические свойства лесных территорий [91].

Для поддержания благоприятных экологических свойств лесов необходимое рациональное использование земель с такими природными ресурсами. Одним из организационных условий достижения рациональности в землепользования является точная стоимостная оценка земель. В отношении лесных земель сложно говорить о точности, так как согласно Методике государственной кадастровой оценки земель лесного фонда, утвержденной Приказом Росземкадастра от 17.10.2002 N П/336, «В Методике не рассматриваются экологические функции лесных земель». Такое положение делает результаты кадастровой оценки земель с лесами и лесными насаждениями малодостоверными, и достижения рациональности в использовании данных земель становиться невозможным. Проблема заключается в сложности и отсутствии методов оценки самих экологических функций лесных. В Параграфе 2 Главы III предлагаются методы оценки шести экологических функций и продемонстрированы результаты оценки для лесов и лесных насаждений Волгоградской области.

### **II.2. Экономическое значение государственной кадастровой оценки земель.**

С 2006 года Россия перешла на новую систему налогообложения земли. Изменение системы налогообложения стало составной частью земельной реформы. Одно из принципиальных нововведений заключалось в том, что изменился механизм определения налоговой ставки и налоговой базы для исчисления земельного налога. Важным изменением в методологии исчисления земельного налога стало определение налоговой базы как кадастровой стоимости земельных участков, получаемой в процессе проведения работ по кадастровой оценке земель.

Кадастровая оценка земель это первый широкомасштабный опыт массовой оценки объектов недвижимости в России. Первый тур массовых оценочных работ проведен на территории Волгоградской области в 2001 – 2005 годах. На основе результатов оценочных работ с 01.01.2006 на территории Волгоградской области введен в действие земельный налог.

Бизнес-сообщество, промышленные предприятия Волгоградской области, депутаты областной Думы были крайне недовольны результатами оценки земельных участков населенных пунктов. Предприниматели оспаривали результаты в суде, парламентарии заявляли, что в результате оценки стоимость земли установлена неправомерно [139].

Основными недостатками проведенной государственной кадастровой оценки земель являлись:

* ограниченный объем исходных данных;
* субъективность экспертов;
* некорректные связи между различными видами разрешенного использования, например, связь между землями под многоквартирными жилыми домами и стоимостью земель, на которых расположены промышленные предприятия;
* совмещение кадастровых кварталов с оценочными зонами.

С 2008 по 2011 годы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области проведен II тур массовых оценочных работ.

В результате проведения работ по актуализации государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий (ООТ) и объектов, Постановлением главы администрации Волгоградской области от 18.11.2011 № 1251 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов Волгоградской области», утверждены новые значения кадастровой стоимости земель ООТ [68]. По сравнению с ранее действующими результатами произошло увеличение кадастровой стоимости в среднем от 1,81 до 4,35 раз [121].

Вновь полученная кадастровая стоимость земель ООТ передана в филиал Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Волгоградской области» в декабре 2011 года и внесена в государственный кадастр недвижимости. Данная кадастровая оценка произведена Федеральной кадастровой палатой последовательно согласно всем принятым Постановлениям и рекомендуемым Методикам:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»;
2. Постановление Главы Администрации Волгоградской области от 26.03.2010 г. № 393 «О государственной кадастровой оценке земель»;
3. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (в редакции на дату оценки);
4. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом МЭРиТ Российской Федерации от 15.02.2007 № 39 (в редакции на дату оценки);
5. Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 № П/0152 (в ред. Приказа Роснедвижимости от 14.08.2008 № П/0284).

Земельные участки разбиты на установленное количество групп по наиболее схожим по качеству территориям [121] (подробное описание в Приложении 1):

1. для земель промышленности было выделено 6 групп:
2. земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры и т.п., аэропортов, аэродромов, аэровокзалов и т.п.;
3. земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности;
4. земельные участки под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог;
5. земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель и т.п.;
6. земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения и т.п.;
7. земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации и т.п.
8. Земли населенных пунктов разделили на 16 групп:
9. земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;
10. земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
11. земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
12. земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений;
13. земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
14. земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
15. земельные участки, предназначенные для административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и соц. обеспечения и т.п.;
16. земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
17. земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности и т.п.;
18. земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;
19. земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;
20. земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте;
21. земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог и т.п.;
22. земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;
23. земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;
24. земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков и т.п.

Основные отличия проведенных работ по определению кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов 2002 и 2010 годов следующие:

1. при проведении предыдущего тура работ по ГКОЗ населенных пунктов объектом оценки являлся кадастровый квартал. В настоящем туре объектом оценки является земельный участок.
2. В настоящем туре ГКОЗ населенных пунктов группировка земельных участков производится по 16 группам видов разрешенного использования (в предыдущем туре – по 14):
3. Земельные участки ЛПХ, ранее находившиеся в составе группы вида использования «земельные участки сельскохозяйственного использования», теперь отнесены Методикой к группе «земельные участки для индивидуальной жилой застройки»;
4. Земельные участки под различными социальными объектами (здравоохранения, образования, культуры и т.д.) отнесены в одну группу с земельными участками под административными и офисными зданиями.
5. В настоящем туре ГКОЗ населенных пунктов расчет кадастровой стоимости земельных участков основных групп видов разрешенного использования (1-5, 7, 9 группы) осуществлялся на основе информации о рынке недвижимости.
6. В предыдущем туре информация о рынке недвижимости применялась лишь при расчете кадастровой стоимости одной группы – «земельные участки для индивидуальной жилой застройки», либо «земельные участки для многоэтажной жилой застройки». Для остальных групп расчет кадастровой стоимости осуществлялся с применением коэффициентов перехода от указанных групп, нормативно установленных Методикой.
7. Земельные участки некоторых групп видов разрешенного использования (13-16 группы) оцениваются в настоящем туре нормативно, исходя из стоимости, рассчитанной для земельных участков других групп или категорий земель.
8. Земельные участки некоторых видов разрешенного использования (6, 8, 10, 11, 12 группы) оцениваются в настоящем туре путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости.
9. При наличии у земельного участка более чем одного вида разрешенного использования кадастровая стоимость в настоящем туре определяется по максимальному значению, рассчитанному для одного из видов.

Сами результаты государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения на территории Волгоградской области, произведенные ООО НПО «ГеоГИС» в 2011-2012 гг. [111], представляют большой интерес.

В среднем кадастровая стоимость земель промышленности во всех группах увеличилась, но это увеличение имеет широкий диапазон: от 1,4 раза для земель 4-ой группы до 15,6 для земель 1-ой группы, также значительны различия между стоимостями земель одной группы разных районов области (таблицы II.2.1, II.2.2): от 0,6 раза в Урюпинском районе до 16,4 в Кумылженском.

*Таблица II.2.1*

**Изменение значений средневзвешенного удельного показателя кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) промышленности Волгоградской области в 2012 г. по сравнению с 2002 г.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Группа земель | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Старый средневзвешенный УПКСЗ, руб./м2 | 5,15 | 18,02 | 599,53 | 0,90 | 24,66 | 0,08 |
| Новый средневзвешенный УПКСЗ, руб./м2 | 80,16 | 113,02 | 1 458,89 | 1,30 | 121,76 | 0,39 |

Составлено автором на основе [94, 121]

*Таблица II.2.2*

**Изменение значений удельного показателя кадастровой стоимости земель промышленности (УПКСЗ) по районом Волгоградской области в 2012 г. по сравнению с 2002 г., раз.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| \Группа земель  Район\ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Среднее по всем группам |
| Алексеевский |  | 29,4 | 4,0 | 1,8 | 17,0 | 0,1 | **3,2** |
| Быковский |  | 46,5 | 4,6 | 1,4 | 46,1 |  | **10,8** |
| Городищенский | 48,5 | 19,9 | 1,7 | 1,7 | 21,6 | 3,5 | **7,7** |
| Даниловский |  | 20,8 |  | 1,6 | 14,4 | 1,0 | **4,7** |
| Дубовский |  | 19,6 | 1,7 | 1,8 |  | 0,6 | **2,4** |
| Еланский |  | 6,2 |  | 1,7 |  |  | **3,2** |
| Жирновский |  | 11,3 |  | 1,4 | 10,6 | 2,3 | **4,4** |
| Иловлинский |  | 3,8 | 2,5 | 1,5 | 5,8 | 9,9 | **3,8** |
| Калачевский |  | 19,6 | 2,7 | 1,1 | 7,7 | 1,5 | **3,7** |
| Камышинский |  | 1,5 | 2,1 | 1,3 | 1,2 | 0,5 | **1,2** |
| Киквидзенский |  | 14,6 |  | 1,7 | 13,4 | 2,3 | **5,3** |
| Клетский |  | 80,5 | 2,6 | 1,5 | 80,5 |  | **12,6** |
| Котельниковский |  |  |  | 1,4 |  | 1,4 | **1,4** |
| Котовский |  |  |  | 1,3 | 38,2 |  | **7,0** |
| Кумылженский |  |  | 9,2 | 12,4 | 38,6 |  | **16,4** |
| Ленинский |  |  |  | 0,3 | 47,0 | 3,2 | **3,6** |
| Михайловский |  | 1,0 | 1,1 | 8,0 | 2,7 | 34,9 | **3,8** |
| Нехаевский |  |  | 6,5 | 1,5 |  |  | **3,1** |
| Николаевский |  |  | 2,2 | 0,5 | 12,8 |  | **2,4** |
| Новоаннинский |  |  | 2,0 | 8,6 |  | 1,2 | **2,7** |
| Новониколаевский |  | 4,9 | 1,5 | 1,8 | 2,6 |  | **2,4** |
| Октябрьский |  | 18,1 |  | 0,3 | 5,0 | 1,0 | **2,3** |
| Ольховский |  |  |  | 2,4 | 16,4 | 3,0 | **4,9** |
| Палласовский |  |  |  | 0,5 |  | 1,3 | **0,8** |
| Руднянский |  |  |  | 1,6 |  | 1,2 | **1,4** |
| Светлоярский |  | 1,3 | 2,5 | 1,9 | 0,4 | 2,5 | **1,4** |
| Серафимовичский |  |  |  | 1,5 |  |  | **1,5** |
| Среднеахтубинский |  | 19,3 | 5,1 | 1,9 | 2,0 |  | **4,4** |
| Старополтавский |  | 35,4 | 5,3 | 2,0 | 41,6 |  | **11,2** |
| Суровикинский |  | 81,9 | 2,3 | 1,9 | 81,9 |  | **13,1** |
| Урюпинский |  |  | 1,6 | 1,6 |  | 0,1 | **0,6** |
| Фроловский |  | 9,2 | 2,2 | 1,9 | 9,2 | 0,5 | **2,8** |
| Чернышковский |  |  | 5,3 | 1,7 | 36,0 | 4,0 | **6,0** |
| В целом по Волгоградской области (средневзвешенное) | **15,6** | **6,3** | **2,4** | **1,4** | **4,9** | **4,9** | **4,5** |

Составлено автором на основе [94, 121]

Если же провести сравнение значений удельных показателей кадастровой стоимости промышленных земель Волгоградской области с несколькими наиболее близкими по географическому положению и экономическому развитию регионами, то будет видна следующая картина (таблица II.2.3).

*Таблица II.2.3*

**Удельный показатель кадастровой стоимости земель промышленности по регионам за 2012 г., руб./м2**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| \Группа  Регион\ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Среднее по группам |
| Волгоградская обл. | 80,16 | 113,03 | 1458,89 | 1,30 | 121,76 | 0,39 | **295,92** |
| Астраханская обл. | 34,98 | 136,35 | 335,70 | 12,96 | 113,10 | 8,10 | **106,87** |
| Ростовская обл. | 14,39 | 129,64 | 460,80 | 5,14 | 84,75 | 16,36 | **118,51** |
| Воронежская обл. | 87,89 | 221,40 | 547,30 | 9,57 | 166,13 | 7,29 | **173,26** |
| Пензенская обл. | 136,11 | 233,08 | 244,54 | 8,75 | 216,27 | 3,54 | **140,38** |
| Рязанская обл. | 49,31 | 231,86 | 665,66 | 3,28 | 239,90 | 5,87 | **199,31** |
| Алтайский край | 15,93 | 42,54 | 264,33 | 0,79 | 43,83 | 20,12 | **64,59** |
| Иркутская обл. | 307,35 | 73,67 | 896,92 | 0,46 | 75,65 | 0,71 | **225,79** |
| Новосибирская обл. | 190,13 | 210,56 | 542,41 | 1,02 | 190,31 | 2,02 | **189,41** |

Составлено автором на основе [22, 94, 121]

В Волгоградской области только земли промышленности 3-ей группы (под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог) имеют наибольшую стоимость. Однако эта стоимость настолько (почти в 7 раз от минимального) превышает стоимость аналогичных земель представленных районов, что средний удельный показатель по всем группам у Волгоградской области самый высокий. Данное положение вызывает подозрение на возможную ошибку в расчетах.

В тоже время земли 6-ой группы (для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации) имеет наименьшую стоимость и отстает от лидера (Алтайский край) в 51 раз.

По остальным группам Волгоградская область занимает места ниже среднего: по 1-ой группе 5-е место, по 2-ой – 7-е место, по 4-ей – 6-ое, по 5-ой – 5-е. Так как Волгоградская область близка по экономическому положению представленным в таблице 3 регионам, то данные ранги говорят о заниженной оценке земель промышленности.

При изучении изменений удельного показателя кадастровой стоимости земель городских населенных пунктов (таблица II.2.4) выделяются некоторые особенности:

* отсутствие в городах земельных участков, занятых водными объектами, находящимися в обороте;
* общее снижение кадастровой стоимости: только по 3 видам разрешенного использования произошло увеличение: земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, предназначенные для административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и соц. обеспечения и т.п.;
* обесценивание земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами: была установлена нормативная стоимость, которая более чем в 1 300 раз (!) меньше рассчитанной в первом туре ГКОЗ.

*Таблица II.2.4*

**Изменение значений средневзвешенного удельного показателя кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) *городских* населенных пунктов Волгоградской области в 2012 г. по сравнению с 2002 г.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Группа земель | Старый УПКСЗ, руб./м2 | Новый УПКСЗ, руб./м2 | Изменение, раз |
| 1 | 4 731,48 | 4 898,73 | 1,04 |
| 2 | 149,80 | 491,54 | 3,28 |
| 3 | 6 097,40 | 3 836,04 | 0,63 |
| 4 | 325,29 | 277,39 | 0,85 |
| 5 | 4 682,54 | 6 672,53 | 1,42 |
| 6 | 5 580,10 | 2 010,28 | 0,36 |
| 7 | 3 814,54 | 7 721,06 | 2,02 |
| 8 | 786,93 | 227,33 | 0,29 |
| 9 | 1 184,29 | 702,72 | 0,59 |
| 10 | 884,09 | 542,53 | 0,61 |
| 11 | 1 795,53 | 497,18 | 0,28 |
| 12 |  |  |  |
| 13 | 445,84 | 318,65 | 0,71 |
| 14 | 516,21 | 0,39 | 0,00 |
| 15 | 113,47 | 1,11 | 0,01 |

Составлено автором на основе [94, 121]

При изучении изменений удельного показателя кадастровой стоимости земель сельских населенных пунктов (таблица II.2.5) отмечено следующее:

* общее увеличение кадастровой стоимости: только по 2 видам разрешенного использования произошло уменьшение: земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами и предназначенные для сельскохозяйственного использования;
* сильное увеличение кадастровой стоимости произошло у земельных участков, предназначенных для административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и соц. обеспечения и т.п. (в 248 раз), предназначенных для размещения домов многоэтажной жилой застройки (в 145 раз) и предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (в 93 раза).

*Таблица II.2.5*

**Изменение значений средневзвешенного удельного показателя кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) *сельских* населенных пунктов Волгоградской области в 2012 г. по сравнению с 2002 г.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Группа земель | Старый УПКСЗ, руб./м2 | Новый УПКСЗ, руб./м2 | Изменение, раз |
| 1 | 6,14 | 890,17 | 144,98 |
| 2 | 3,60 | 95,26 | 26,46 |
| 3 | 2,94 | 138,28 | 47,03 |
| 4 | 4,69 | 25,96 | 5,53 |
| 5 | 7,59 | 535,72 | 70,58 |
| 6 | 7,81 | 16,63 | 2,13 |
| 7 | 2,44 | 605,69 | 248,23 |
| 8 | 9,15 | 31,18 | 3,41 |
| 9 | 5,77 | 54,98 | 9,53 |
| 10 | 2,98 | 11,92 | 4,00 |
| 11 | 7,12 | 667,90 | 93,83 |
| 12 | 0,58 | 25,15 | 43,36 |
| 13 | 5,47 | 31,71 | 5,80 |
| 14 | 1,02 | 0,39 | 0,38 |
| 15 | 2,02 | 1,42 | 0,70 |

Составлено автором на основе [94, 121]

В отношении кадастровой стоимости земель населенных пунктов Волгоградский регион имеет схожее положение относительно других представленных областей (таблица II.2.6).

К сожалению, значения удельного показателя кадастровой стоимости земель населенных пунктов по регионам Росреестра по Волгоградской области рассчитаны не совсем корректно: средние значения по всем видам использования рассчитаны как простые средние между удельными показателями кадастровой стоимости городских населенных пунктов и сельских Волгоградской области. В то время как правильней было бы использовать средневзвешенные показатели, при расчете которых учитывается информация о доле каждой группы среди земель населенных пунктов в регионе.

*Таблица II.2.6*

**Сравнение значений удельного показателя кадастровой стоимости земель населенных пунктов по регионам за 2012 г., руб./м2**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| /Регион  Группа/ | Волгоградская область | Астраханская область | Ростовская область | Воронежская область | Пензенская область | Рязанская область | Алтайский край | Иркутская область | Новосибирская область |
| 1 группа | 2894,33 | 1378,37 | 2501,3 | 1779,40 | 593,22 | 1899,07 | 918,87 | 560,23 | 4877,68 |
| 2 группа | 293,40 | 222,96 | 223,6 | 205,25 | 47,80 | 73,45 | 76,19 | 38,54 | 71,98 |
| 3 группа | 1987,16 | 1215,43 | 1614,61 | 1515,21 | 612,66 | 608,60 | 284,37 | 420,77 | 3406,96 |
| 4 группа | 151,68 | 107,86 | 348,97 | 134,69 | 17,06 | 72,77 | 6,14 | 18,23 | 143,27 |
| 5 группа | 3604,13 | 3105,60 | 5824,25 | 2238,55 | 1046,93 | 3575,91 | 480,45 | 665,86 | 5595,71 |
| 6 группа | 1013,46 | 1746,53 | 3365,92 | 1186,86 | 1234,23 | 964,60 | 466,81 | 783,07 | 579,17 |
| 7 группа | 4163,38 | 3679,65 | 5552,82 | 2143,02 | 446,60 | 633,42 | 1670,98 | 426,43 | 3541,68 |
| 8 группа | 129,26 | 686,30 | 130,78 | 256,76 | 161,15 | 523,14 | 1397,60 | 40,01 | 48,09 |
| 9 группа | 378,85 | 566,08 | 1089,2 | 598,19 | 211,52 | 1766,40 | 130,30 | 356,73 | 972,20 |
| 10 группа | 277,23 |  | 15,05 | 2532,91 | 326,08 | 391,34 | 256,62 | 156,21 | 504,12 |
| 11 группа | 582,54 | 490,59 | 52,15 | 3149,52 | 140,45 | 1526,15 | 363,17 | 24,38 | 375,57 |
| 12 группа | 25,12 | 12,3 | 12,08 | 57,81 | 8,17 |  | 543,14 |  | 168,19 |
| 13 группа | 175,18 | 557,87 | 745,18 | 507,08 | 83,26 | 339,24 | 39,56 | 89,06 | 419,34 |
| 14 группа | 0,39 | 0,20 | 0,23 | 0,56 | 0,31 | 0,38 | 95,51 | 0,15 | 0,14 |
| 15 группа | 1,27 | 0,98 | 4,42 | 2,17 | 0,67 | 1,22 | 0,40 | 0,75 | 0,98 |
| Среднее по группам | **1045,16** | **983,62** | **1432,04** | **1087,20** | **328,67** | **883,98** | **448,67** | **255,74** | **1380,34** |

Составлено автором на основе [94, 121, 127]

В таблице II.2.7 рассчитаны средневзвешенные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов, исходя из количества земельных участков по группам ВРИ, в составе земель городских и сельских населенных пунктов Волгоградской области по данным филиала Федерального кадастрового центра «Земля» по ЮФО (данных о площадях участков найти не удалось).

*Талица II.2.7*

**Средние и средневзвешенные значения удельных показателей кадастровой стоимости земель по ВРИ Волгоградской области за 2012 г.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| \Показатель  ВРИ\ | А | Б | В | Г | Д | Е |
| 1 | 4898,73 | 890,17 | 3996 | 136 | **2894,45** | **4766,79** |
| 2 | 491,54 | 95,26 | 214691 | 230352 | **293,4** | **286,43** |
| 3 | 3836,04 | 138,28 | 11275 | 2035 | **1987,16** | **3270,68** |
| 4 | 277,39 | 25,96 | 17650 | 400 | **151,68** | **271,82** |
| 5 | 6672,53 | 535,72 | 8115 | 3194 | **3604,13** | **4939,31** |
| 6 | 2010,28 | 16,63 | 74 | 17 | **1013,46** | **1637,84** |
| 7 | 7721,06 | 605,69 | 4457 | 3476 | **4163,38** | **4603,32** |
| 8 | 227,33 | 31,18 | 49 | 69 | **129,26** | **112,63** |
| 9 | 702,72 | 54,98 | 4604 | 3844 | **378,85** | **407,99** |
| 10 | 542,53 | 11,92 | 13 | 1 | **277,23** | **504,63** |
| 11 | 497,18 | 667,9 | 33 | 10 | **582,54** | **536,88** |
| 12 | 0 | 25,15 | 0 | 3 | **12,58** | **25,15** |
| 13 | 318,65 | 31,71 | 15762 | 11100 | **175,18** | **200,08** |
| 14 | 0,39 | 0,3 | 110 | 24 | **0,35** | **0,37** |
| 15 | 1,11 | 1,42 | 2672 | 39697 | **1,27** | **1,4** |

Здесь: А – средневзвешенные удельные показатели кадастровой стоимости земли по видам разрешенного использования (ВРИ) в разрезе **городских** населенных пунктов Волгоградской области (руб./м2);

Б – средневзвешенные удельные показатели кадастровой стоимости земли **сельских** населенных пунктов по видам разрешенного использования (ВРИ) в разрезе муниципальных районов Волгоградской области (руб./м2);

В – количество земельных участков по группам ВРИ в составе земель **городских** населенных пунктов Волгоградской области (ед.);

Г – количество земельных участков по группам ВРИ в составе земель **сельских** населенных пунктов Волгоградской области (ед.);

Д – простые средние между удельными показателями кадастровой стоимости городских и сельских населенных пунктов Волгоградской области (руб./м2);

Е – средневзвешенные показатели, исходя из количества земельных участков по группам ВРИ в составе земель городских и сельских населенных пунктов Волгоградской области по данным филиала Федерального кадастрового центра «Земля» по ЮФО (руб./м2).

Составлено автором по [22, 93, 126]

Однако следует отметить, что за прошедшие года с 2002 (год проведения предыдущей кадастровой оценки) по 2012 года цены выросли из-за инфляции в 2,77 раза. Расчет роста уровня цен за данный период приведен в таблице II.2.8.

*Таблица II.2.8*

**Расчет роста общего уровня цен в РФ с 2002 г. по 2012 г.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| /Показатель  Годы/ | А | Б | В |
| 2002 | 15,10 | 1,15 | 2,77 |
| 2003 | 12,00 | 1,12 | 2,41 |
| 2004 | 11,70 | 1,12 | 2,15 |
| 2005 | 10,90 | 1,11 | 1,92 |
| 2006 | 9,00 | 1,09 | 1,74 |
| 2007 | 11,90 | 1,12 | 1,59 |
| 2008 | 13,30 | 1,13 | 1,42 |
| 2009 | 8,80 | 1,09 | 1,26 |
| 2010 | 8,80 | 1,09 | 1,15 |
| 2011 | 6,10 | 1,06 | 1,06 |
| 2012 | 6,70 | 1,00 | 1,00 |

Здесь: А – рост общего уровня цен по стране за данный год (инфляция), %;

Б – коэффициент перерасчета цен следующего года к ценам данного (например, в первой строке 1,15 означает, что цены 2003 года необходимо разделить на 1,15, чтобы получить цены 2002 года), рассчитывается: (1 + значение из столбца А);

В – коэффициент перерасчета цен 2012 года к ценам данного (например, в первой строке 2,77 означает, что цены 2012 года необходимо разделить на 2,77, чтобы получить цены 2002 года), рассчитывается как произведение всех значений столбца Б от 2012 до данного (для 2007 года: 1,59 = 1,00\*1,06\*1,09\*1,09\*1,13)

Составлено автором по [128]

В таблицах II.2.9 и II.2.10 представлены результаты изменений удельных показателей кадастровой стоимости земель промышленности и населенных пунктов по всем видам разрешенного использования с учётом роста цен.

*Таблица II.2.9*

**Изменение значений средневзвешенного удельного показателя кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) промышленности Волгоградской области в 2012 г. по сравнению с 2002 г с учётом роста цен.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Группа земель | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Итого |
| Изменение без учета роста цен, раз | 15,6 | 6,3 | 2,4 | 1,4 | 4,9 | 4,9 | 4,5 |
| Изменение с учетом роста цен, раз | 5,6 | 2,3 | 0,9 | 0,5 | 1,8 | 1,8 | 1,6 |

Результат столбца «Итого» является средним геометрическим значений в соответствующей строке.

Составлено автором на основе [94, 121, 128]

*Таблица II.2.10*

**Изменение значений средневзвешенного удельного показателя кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) населенных пунктов Волгоградской области в 2012 г. по сравнению с 2002 г с учётом роста цен.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Группа земель | Городские населенные пункты | | Сельские населенные пункты | |
| Изменение без учета роста цен, раз | Изменение с учетом роста цен, раз | Изменение без учета роста цен, раз | Изменение с учетом роста цен, раз |
| 1 | 1,04 | 0,38 | 144,98 | 52,34 |
| 2 | 3,28 | 1,18 | 26,46 | 9,55 |
| 3 | 0,63 | 0,23 | 47,03 | 16,98 |
| 4 | 0,85 | 0,31 | 5,53 | 2,00 |
| 5 | 1,42 | 0,51 | 70,58 | 25,48 |
| 6 | 0,36 | 0,13 | 2,13 | 0,77 |
| 7 | 2,02 | 0,73 | 248,23 | 89,61 |
| 8 | 0,29 | 0,10 | 3,41 | 1,23 |
| 9 | 0,59 | 0,21 | 9,53 | 3,44 |
| 10 | 0,61 | 0,22 | 4,00 | 1,44 |
| 11 | 0,28 | 0,10 | 93,83 | 33,87 |
| 12 |  |  | 43,36 | 15,65 |
| 13 | 0,71 | 0,26 | 5,80 | 2,09 |
| 14 | 0,00 | 0,00 | 0,38 | 0,14 |
| 15 | 0,01 | 0,00 | 0,70 | 0,25 |
| Итого | 0,54 | 0,20 | 12,55 | 4,53 |

Результат строки «Итого» является средним геометрическим значений в соответствующей столбце.

Составлено автором на основе [94, 121, 128]

Оценка работы по государственной кадастровой оценке земель промышленности и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов на территории Волгоградской области, проведенная Обществом с ограниченной ответственностью научно-производственным объединением (ООО НПО) «ГеоГИС», неоднозначна.

С одной стороны, можно положительно охарактеризовать некоторые веденные изменения в процедуру оценки: использование в качестве объекта оценки земельного участка (а не кадастрового квартала), использование информации о рынке недвижимости при расчете стоимости земель всех видов разрешенного использования (а не только жилой застройки), индивидуальная оценка рыночной стоимости по некоторым ВРИ.

С другой стороны, достоверность изменений удельных показателей кадастровой стоимости остается спорной. Для автора остается не понятым общее снижение стоимости земель городских населенных пунктов при общем увеличении стоимости земель сельских населенных пунктов, если общеизвестным и доказанным фактом является «вымирание села». Сокращению рабочих мест, упадок сельского хозяйства, деградация инфраструктуры и ухудшение состояния медицинской сферы, проблемы досуга и потеря культурного достояния, рост алкоголизма – такие тенденции в сельской местности обнаружила при исследовании Макарова З.С. [92].

Такое положение не позволяет говорить об увеличении эффективности землепользования, что отражает стоимость земли, в сельских населенных пунктах. Возникает необходимость перерасчета кадастровой стоимости земель сельских населенных пунктов Волгоградской области.

Также положение со стоимостной оценкой земель с лесами и лесными насаждениями Волгоградской области далеко от рационального. Согласно Постановлению главы администрации Волгоградской области от 1 ноября 2010 г. «Об утверждении кадастровой стоимости лесных земель лесного фонда на территории Волгоградской области» кадастровая стоимость земель лесного фонда на территории Волгоградской области была установлена в размере 3 940,0 рублей за 1 гектар (0,39 руб./кв.м.). Данная цена в 1,5 раза ниже, чем в Ростовской области (0,57 руб./кв.м.), в 3 раза ниже, чем Воронежской области (1,24 руб./кв.м.) и в 5 раз ниже, чем в Пензенской (1,99 руб./кв.м.). Но, что более показательно, установленная стоимость земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами в более чем 400 раз меньше (и это с учетом инфляции), чем рассчитанная в первом туре ГКОЗ.

Огромно экологическое значение земель с лесами и лесными насаждениями, которое согласно методике кадастровой оценки не принимается расчет, что приводит к большой недооценке и невозможности эффективного использования данных земель. Что, в свою очередь, препятствует рациональному использованию земельных ресурсов региона.

Кроме того существует другой значимый показатель эффективности использования земельных ресурсов – рыночная стоимость земли, юридически закрепленная ст. 66 Земельного кодекса РФ. Рыночная стоимость представляет собой цену за земельный участок, установленную в зависимости от спроса и предложения на рынке. В теории рыночная и кадастровая стоимости должны быть приближены друг к другу, но на практике они не редко сильно различаются. Из-за существующей разницы возникает множество конфликтных ситуаций между собственниками земли и органами власти. Причины и последствия различия рыночной и кадастровой стоимостей подробно описаны в Параграфе 2 Главы III.

### **II.3. Взаимосвязь социально-экономического уровня развития региона с эффективностью использования земли.**

Все имеющиеся в наличии экономические ресурсы региона можно классифицировать на следующие категории (рис. II.3.1):

*Рисунок II.3.1.***Составные элементы ресурсной составляющей экономического потенциала региона**

Составлено автором по [117]

1. природно-ресурсный потенциал – это «доступная при данных технологиях и социально-экономических отношениях совокупность природных ресурсов в виде земли и земельных угодий(!), водных богатств, воздушного бассейна, полезных ископаемых, лесов, растительного и животного мира»;
2. информационный потенциал – «определенный объем научно-технической информации (книги, журналы, описание изобретений и другие материалы), которыми располагает конкретное государство, район, отрасль народного хозяйства, предприятие и т.п.»;
3. инновационный потенциал – совокупность ресурсов (организационный механизм), направленных на достижение поставленных инновационных целей;
4. трудовой потенциал – совокупность всего трудоспособного населения региона с учётом его структуры и качества;
5. инфраструктурный потенциал – это «комплекс производственных и непроизводственных отраслей, которыми располагает регион для обеспечения условий воспроизводства: дороги, связь, транспорт, здравоохранение и т.д.»;
6. внешнеэкономический потенциал – совокупность производственных возможностей региона для создания товаров и услуг, предназначенных для внешнего рынка в целях уравновешенного социально-экономического развития и участия региона в международных экономических отношениях и международном разделении труда;
7. финансовый потенциал – совокупность всех возможных видов денежных средств, сосредоточенных на определенный момент времени в регионе.

Одним из основных в составе природно-ресурсного потенциала региона является земельный ресурс, или просто земля. Главный показатель эффективности ее использования – стоимость. Для целей налогообложения, контроля и развития земельных ресурсов на уровне государства проводится всеобщая оценка земли. Результатом данной оценки являются показатели кадастровой стоимости в зависимости от вида пользования.

Какая существует связь между показателями кадастровой стоимости земли от уровня развития местности, выраженного основными экономико-социальными показателями? Ответ на поставленный вопрос позволит определить те области, куда следует направить усилия региональной власти, чтобы изменить эффективность использования в лучшую сторону.

Определение взаимосвязей между стоимостью земли и различными областями экономического развития территорий имеет два аспекта. С одной стороны, укажет управленцам, как изменения в определенных сферах экономики скажутся на эффективности использования земли. С другой стороны, может указать на возможные ошибки в проведении кадастровой оценки (например, земли особо охраняемых территорий, которые не представляют экономическую ценность как таковую, не должны иметь устойчивой связи с экономическим развитием).

Множество исследователей стремилось, стремится и, конечно же, будет стремится к наиболее достоверной оценке качества и эффективности развития регионов. Ввиду огромного количества показателей развития и невозможности использования всей совокупности исследователи вынуждены выбрать несколько интегрированных критериев, которые наиболее полно отразят состояние изучаемого объекта, или специализироваться на анализе определённой сферы, или и то и другое.

Так Коваленко Е.Г. на уровне региона рассматривал 9 наиболее общих критериев и соответствующие им показатели социально-экономического развития:

1. внутренний национальный продукт (ВНП) или внутренний валовой продукт (ВВП), как абсолютная величина, так и в расчете на душу населения, а также темпы роста этих показателей;
2. средний уровень доходов населения и степень их дифференциации;
3. продолжительность жизни, уровень физического и психического здоровья людей;
4. уровень образования;
5. уровень потребления материальных благ и услуг (продуктов питания, жилья, телефонных услуг), обеспеченность домашних хозяйств товарами длительного пользования;
6. уровень здравоохранения (обеспеченность поликлиниками, больницами, аптеками, диагностическими центрами и услугами скорой помощи, качество предоставляемых медицинских услуг);
7. состояние окружающей среды;
8. равенство возможностей людей, развитие малого бизнеса;
9. обогащение культурной жизни людей.

Недостатком данного списка считаем отсутствие показателей производственных мощностей как в промышленности, так и в сельском хозяйстве, которые играют основополагающую роль в экономике региона. Неучёт показателей природно-ресурсного потенциала (земли, полезных ископаемых и т.д.) также считаем существенным упущением.

Группой специалистов в регионолистике был разработан рейтинг развития регионов (РРР), представляющий собой список, в котором регионы упорядочены по уровню развития: от наиболее развитого (первый) к наименее развитого (последний). Расчёт рейтинг развития регионов осуществляется ежемесячно. Положения регионов в рейтинге меняются в зависимости от произошедших за данный период изменений.

Для составления рейтинга были выбраны 15 основных (по мнению специалистов) статистических показателей:

1. Социальная сфера:

* ожидаемая продолжительность жизни при рождении: наиболее вероятный возраст, до которого доживет родившийся в данном году в данном регионе ребенок;
* коэффициент младенческой смертности: число смертей среди детей в возрасте до года на 1000 родившихся;
* заболеваемость населения: число больных с впервые в жизни установленным диагнозом, выявленных в течение года при обращении в лечебно-профилактическое учреждение или при профилактическом осмотре, в расчёте за год на 1000 человек населения;
* уровень преступности: число убийств и покушений на убийство на 1000 жителей;
* миграционное сальдо: разница между числом прибывших в регион человек и числом выбывших граждан из региона.

1. Развитие экономики

* валовой региональный продукт на душу населения: характеризует произведенный на территории региона суммарный объем товаров и услуг, приходящийся на одного жителя региона;
* объем инвестиций в основной капитал на душу населения: определяет будущий потенциал развития экономики;
* рост энергопотребления в регионе: свидетельствует о развитии энергоемкой промышленности в регионе или о повышении благосостояния граждан – чем богаче население, тем больше оно может себе позволить предметов бытовой техники, работающих на электричестве;
* объем долгов по заработной плате;
* номинальные денежные доходы, рассчитываемые на душу населения;
* оборот розничной торговли и суммарный объем оказанных платных услуг;

1. Социальная и экономическая инфраструктура

* средний темп роста строительства в регионе за определенный период;
* доходы от предоставления услуг связи: доходы всех операторов связи, полученные за объем реализованных потребителям услуг почтовой и электросвязи на душу населения;
* густота автомобильных дорог: длина автомобильных дорог с твердым покрытием на 1000 кв. км территории региона;
* обеспеченность населения объектами социальной инфраструктуры – рассчитывается на основе трех показателей:
  + - количество спортивных площадок и залов в расчете на 1000 человек населения;
    - количество детских садов и школ в расчете на 1000 человек населения;
    - количество студентов, обучающихся в государственных ВУЗах на 1000 человек населения.

Данные список более полно отражает уровень развития региона по главным сферам. Однако здесь также отсутствуют индикаторы обеспеченности природными ресурсами и эффективности их использования.

Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации ежегодно выпускает более 20 печатных изданий со статистической информацией о стране и её регионах. «Регионы России. Социально-экономические показатели. 2011» содержит 26 разделов, каждый из которых состоит из значений множества характеристик субъектов Федерации (таблица II.3.1).

*Таблица II.3.1*

**Объем статистических показателей, представленные в сборнике «Регионы России. Социально-экономические показатели» на 2012 г.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Название раздела | Количество подразделов и показателей |
| 1 | Основные характеристики субъектов РФ | 0 \ 5 |
| 2 | Характеристика муниципальных образований | 0 \ 5 |
| 3 | Население | 0 \ 19 |
| 4 | Труд | 2 \ 25 |
| 5 | Уровень жизни населения | 3 \ 30 |
| 6 | Образование | 0 \ 22 |
| 7 | Здравоохранение | 0 \ 14 |
| 8 | Культура | 0 \ 5 |
| 9 | Правонарушения | 0 \ 5 |
| 10 | Окружающая среда | 0 \ 5 |
| 11 | Валовой региональный продукт | 0 \ 7 |
| 12 | Национальное богатство | 1 \ 7 |
| 13 | Предприятия и организации | 4 \ 17 |
| 14 | Добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды | 0 \ 94 |
| 15 | Сельское хозяйство | 4 \ 44 |
| 16 | Рыболовство и рыбоводство | 0 \ 4 |
| 17 | Строительство | 2 \ 12 |
| 18 | Транспорт | 0 \ 15 |
| 19 | Связь | 0 \ 5 |
| 20 | Информационные и коммуникационные технологии | 0 \ 4 |
| 21 | Торговля и услуги населению | 4 \ 25 |
| 22 | Научные исследования и инновации | 0 \17 |
| 23 | Финансы | 0 \ 32 |
| 24 | Инвестиции | 2 \ 9 |
| 25 | Цены и тарифы | 3 \ 14 |
| 26 | Внешнеэкономическая деятельность | 0 \ 3 |

Составлено автором на основе [119]

Таким образом, чтобы точно охарактеризовать социально-экономическое положение региона, требуется более 400 показателей.

Однако при проведении исследований на региональном уровне по общей социально-экономической ситуации использование всех 400 с лишним показателей становится сложным и неразумным. Как указывают Задорожнева Ю.В. и Калинина А.Э. [58]: «избыточность показателей в составе тематических групп… не позволяет четко разграничить показатели, характеризующие социально-экономическое развитие, и показатели, характеризующие подсистемы социально-экономической политики региона, обеспечивающие это развитие».

Удобно использовать небольшое количество интегрированных индикаторов. В достижении данной цели, по нашему мнению, преуспело рейтинговое агентство «Эксперт РА» [122].

Результаты аналитического исследования «Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России» позволяют сравнить преимущества и недостатки экономического развития субъектов федерации и разработать мероприятия для региональных властей по их дальнейшей деятельности с целью улучшения позиций своих регионов в рейтинге. Начиная с 1996 года в журнале «Эксперт» ежегодно публикуются результаты рейтинга.

Оценка инвестиционного климата и инвестиционной привлекательности регионов Российской Федерации производится специалистами «Эксперт РА» на основе двух обобщенных характеристик – инвестиционного риска и инвестиционного потенциала.

Количественная характеристика «Инвестиционный потенциал» представляет собой интегрированный показатель отражающий потребительский спрос населения, насыщенность территории региона факторами производства (рабочая сила, инфраструктура, природные ресурсы, основные фонды и т.д.) и другие индикаторы, отражающие потенциальные объемы инвестирования в регион

Инвестиционный потенциал региона складывается из девяти частных потенциалов, каждый из которых, в свою очередь, характеризуется целой группой показателей:

* природно-ресурсный (средневзвешенная обеспеченность балансовыми запасами основных видов природных ресурсов, «ПрРес»);
* трудовой (трудовые ресурсы и их образовательный уровень, «Труд»);
* производственный (совокупный результат хозяйственной деятельности населения в регионе, «Произ»);
* инновационный (уровень развития науки и внедрения достижений научно-технического прогресса в регионе, «Иннов»);
* институциональный (степень развития ведущих институтов рыночной экономики, «Инст»);
* инфраструктурный (экономико-географическое положение региона и его инфраструктурная обеспеченность, «Инфр»);
* финансовый (объем налоговой базы, прибыльность предприятий региона и доходы населения, «Фин»);
* потребительский (совокупная покупательная способность населения региона, «Потр»);
* туристический (наличие мест посещения туристами и отдыхающими, а также мест развлечения и размещения для них, «Тур»).

Инвестиционный риск – характеристика качественная, зависящая от политической, социальной, экономической, финансовой, экологической и криминальной ситуации. Его величина показывает вероятность потери инвестиций и дохода от них. В настоящее время рассчитываются следующие виды риска:

* экономический (тенденции в экономическом развитии региона, «Экон»);
* финансовый (степень сбалансированности регионального бюджета и финансов предприятий, «Фин»);
* социальный (уровень социальной напряженности, «Соц»);
* экологический (уровень загрязнения окружающей среды, включая радиационное, «Экол»);
* криминальный (уровень преступности в регионе с учетом тяжести преступлений, экономической преступности и преступлений, связанных с незаконным оборотом наркотиков, «Крим»);
* управленческий (качество управления бюджетом, наличие программно-целевых документов, степень развитости системы управления, уровень младенческой смертности как интегральный показатель результатов социальной сферы, «Управ»).

Указанные выше рейтинги риска и потенциала (а также их составляющие) были использованы в качестве индикаторов социально-экономического развития регионов.

Эффективность использования земельных ресурсов отражалась 6-тю показателями средней кадастровой стоимости по региону для всех категорий земель, по которым имелась информация (таблица II.3.2).

*Таблица II.3.2*

**Показатели средней кадастровой стоимости, использованные в анализе**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Краткое обозначение | Единица изменения | Объем выборки |
| Средняя кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения | КСсх | руб./м2 | 81 |
| Средняя кадастровая стоимость земель населенных пунктов | КСнп | руб./м2 | 81 |
| Средняя кадастровая стоимость земель промышленности | КСпр | руб./м2 | 81 |
| Средняя кадастровая стоимость земель особо охраняемых территорий (ООТ) | КСоо | руб./м2 | 78 |
| Средняя кадастровая стоимость земель лесного фонда | КСлф | руб./м2 | 81 |
| Средняя кадастровая стоимость земель водного фонда | КСвф | руб./м2 | 54 |

Составлено автором по [52]. Столбец «Объем выборки» показывает количество регионов, в которых для данной категории земли была проведена оценка (в ином случае оценка не проводилась или земли данной категории отсутствовали).

Анализ был проведен с помощью пакета прикладных программ Statistica 6.0.

Для выявления зависимости между двумя статистическими показателями наиболее часто используется коэффициент парной корреляции (*Kr*) (таблица II.3.3), рассчитываемый по формуле:

где

*xi* – ранг *i*-го элемента (региона) по показателю *x*, *yi* – ранг *i*-го элемента (региона) по показателю *y*, *n* – количество наблюдений (количество регионов по которым имеются данные)

Данный коэффициент имеет значения от «-1»до «1»:

* чем ближе значение коэффициента к «1», тем сильнее прямая зависимость, т.е. с ростом одного показателя второй тоже будет расти;
* чем ближе значение коэффициента к «-1», тем сильнее обратная зависимость, т.е. с ростом одного показателя второй будет падать.

Для того чтобы понять с какого значения коэффициента корреляции можно говорить о наличии связи между показателями, в статистике проводится проверка гипотез.

Чаще всего рассматриваются 2 гипотезы: H0: *Kr* = 0 и альтернативная H1: *Kr* ≠ 0, принятие первой говорит об отсутствии связи, второй – наличии. Для проверки гипотез строится так называемая *статистика* – функция от коэффициента корреляции, распределение которой приближено или совпадает с одним из известных распределений (нормальное распределение, распределение Стьюдента, распределение Фишера и т.д.). Задается уровень значимости (*α,* принимает значения от 0 до 1), который разделяет все значения известного распределения на две области. Если значение статистики попадает в одну область, принимается гипотеза H0 (связи нет), в другую – H1 (связь есть). И чем меньше уровень значимости, тем меньше область значений, при которых принимается гипотеза о наличии зависимости, иначе говоря – тем меньше вероятность ошибки. Однако чрезмерное приближение уровня значимости к 0 незначительно сокращает область принятия гипотезы о наличии связи, поэтому чаще всего проводят расчеты при *α* = 0,1, 0,05 и 0,01. В данной работе уровень значимости принят равным 0,01, что приблизительно равнозначно вероятности ошибки в 1%.

Так как инвестиционные рейтинги представлены порядковыми данными (рангами), то для увеличения достоверности анализа данные по кадастровым стоимостям были проранжированы и применены коэффициенты ранговой корреляции Спирмена (таблица II.3.4) и Кендалла (таблица II.3.5), которые менее чувствительны к выбросам и погрешностям в результатах наблюдений.

Коэффициента ранговой корреляции Спирмена рассчитывается по следующей формуле:

где – ранг *i*-го элемента (региона) по показателю *x*, – ранг *i*-го элемента (региона) по показателю *y*, *n* – количество наблюдений (количество регионов по которым имеются данные).

*Таблица II.3.3*

**Значения коэффициента парной корреляции (*Kr*) между показателями**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Kr* | | КСсх | КСнп | КСпр | КСоо | КСлф | КСвф |
| Инвестиционные риски | Экон | 0,15 | 0,24 | 0,12 | 0,27 | 0,04 | -0,10 |
| Фин | 0,01 | **0,46** | 0,16 | 0,18 | -0,16 | **0,35** |
| Соц | 0,23 | **0,38** | 0,08 | 0,16 | 0,08 | 0,27 |
| Экол | **0,48** | -0,03 | -0,06 | 0,15 | **0,68** | -0,11 |
| Крим | 0,08 | 0,03 | -0,11 | 0,02 | 0,24 | -0,02 |
| Управ | 0,21 | 0,20 | 0,11 | 0,25 | 0,11 | -0,09 |
| Общий | 0,27 | **0,39** | 0,15 | 0,26 | 0,14 | 0,17 |
| Инвестиционный потенциал | ПрРес | **-0,36** | 0,18 | 0,00 | 0,01 | **-0,58** | 0,10 |
| Труд | 0,18 | **0,45** | 0,12 | 0,25 | 0,07 | 0,31 |
| Произ | 0,08 | **0,47** | 0,17 | 0,24 | -0,10 | 0,34 |
| Иннов | 0,15 | **0,37** | 0,13 | 0,14 | 0,08 | **0,36** |
| Инст | 0,18 | **0,46** | 0,14 | 0,26 | 0,02 | 0,30 |
| Инфр | **0,51** | 0,08 | -0,04 | 0,22 | **0,58** | 0,03 |
| Фин | 0,06 | **0,46** | 0,14 | 0,24 | -0,10 | 0,34 |
| Потр | 0,12 | **0,46** | 0,14 | 0,23 | 0,00 | **0,35** |
| Тур | 0,20 | **0,40** | -0,07 | 0,30 | 0,06 | 0,28 |
| Общий | 0,10 | **0,47** | 0,10 | 0,25 | -0,08 | 0,33 |

Составлено авторами при помощи пакета прикладных программ Staistica 6.0 на основе данных из [53, 122]. Жирным шрифтом выделены те ячейки, которые образуются пересечением показателей, между которыми, согласно коэффициенту корреляции с 1-% ошибкой, существует связь.

Для проверки значимости коэффициента (выбора между гипотезами H0: = 0 и H1: ≠ 0) используется специальная статистика:

где *n* – это объем выборки, – коэффициент ранговой корреляции Спирмена, – критическая точка двусторонней критической области, которую находят по таблице критических точек распределения Стьюдента, по уровню значимости (вероятность ошибки) и числу степеней свободы *k* = (*n* – 2).

Если < – принимается гипотеза H0, связь отсутствует; если > – принимается гипотеза H1, связь существует.

*Таблица II.3.4*

**Значения коэффициента корреляции Спирмена (*rS*) между показателями**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *rS* | | КСсх | КСнп | КСпр | КСоо | КСлф | КСвф |
| Инвестиционные риски | Экон | 0,19 | 0,29 | 0,13 | 0,32 | 0,01 | -0,03 |
| Фин | 0,03 | **0,56** | **0,39** | 0,14 | -0,16 | **0,36** |
| Соц | 0,25 | **0,42** | **0,41** | 0,13 | 0,09 | **0,36** |
| Экол | **0,72** | -0,09 | 0,06 | 0,16 | **0,72** | 0,13 |
| Крим | 0,12 | 0,07 | 0,00 | -0,16 | 0,20 | 0,11 |
| Управ | 0,24 | **0,36** | 0,12 | 0,25 | 0,08 | 0,02 |
| Общий | 0,33 | **0,50** | **0,35** | 0,25 | 0,13 | 0,25 |
| Инвестиционный потенциал | ПрРес | **-0,48** | 0,21 | 0,02 | -0,03 | **-0,64** | -0,01 |
| Труд | 0,28 | **0,55** | 0,28 | 0,24 | 0,12 | **0,42** |
| Произ | 0,11 | **0,57** | **0,35** | 0,22 | -0,07 | **0,39** |
| Иннов | 0,22 | **0,46** | 0,33 | 0,08 | 0,11 | **0,40** |
| Инст | 0,26 | **0,53** | 0,33 | 0,25 | 0,08 | **0,39** |
| Инфр | **0,76** | 0,08 | 0,13 | 0,23 | **0,68** | 0,30 |
| Фин | 0,12 | **0,55** | 0,32 | 0,23 | -0,07 | **0,42** |
| Потр | 0,23 | **0,54** | 0,31 | 0,21 | 0,04 | **0,45** |
| Тур | 0,18 | **0,42** | 0,11 | 0,32 | 0,15 | **0,45** |
| Общий | 0,15 | **0,58** | 0,26 | 0,26 | -0,04 | **0,41** |

Составлено авторами при помощи пакета прикладных программ Staistica 6.0 на основе данных из [53, 122]. Жирным шрифтом выделены те ячейки, которые образуются пересечением показателей, между которыми, согласно коэффициенту корреляции с 1-% ошибкой, существует связь.

*Таблица II.3.5*

**Значения коэффициента корреляции Кенделла (*τ*) между показателями**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *τ* | | КСсх | КСнп | КСпр | КСоо | КСлф | КСвф |
| Инвестиционные риски | Экон | 0,14 | 0,19 | 0,11 | 0,22 | 0,01 | -0,03 |
| Фин | 0,02 | **0,39** | 0,25 | 0,09 | -0,11 | 0,26 |
| Соц | 0,17 | 0,29 | 0,29 | 0,09 | 0,05 | 0,24 |
| Экол | **0,53** | -0,06 | 0,03 | 0,11 | **0,53** | 0,10 |
| Крим | 0,07 | 0,04 | -0,01 | -0,11 | 0,15 | 0,08 |
| Управ | 0,16 | 0,24 | 0,08 | 0,18 | 0,05 | 0,01 |
| Общий | 0,24 | **0,36** | 0,24 | 0,18 | 0,08 | 0,16 |
| Инвестиционный потенциал | ПрРес | -0,32 | 0,14 | 0,02 | -0,02 | **-0,44** | -0,01 |
| Труд | 0,20 | **0,40** | 0,19 | 0,17 | 0,07 | 0,30 |
| Произ | 0,08 | **0,42** | 0,23 | 0,15 | -0,06 | 0,28 |
| Иннов | 0,15 | 0,33 | 0,22 | 0,05 | 0,07 | 0,28 |
| Инст | 0,18 | **0,39** | 0,23 | 0,18 | 0,05 | 0,26 |
| Инфр | **0,57** | 0,06 | 0,08 | 0,15 | **0,46** | 0,22 |
| Фин | 0,08 | **0,38** | 0,22 | 0,16 | -0,05 | 0,29 |
| Потр | 0,16 | **0,38** | 0,21 | 0,15 | 0,02 | 0,31 |
| Тур | 0,12 | 0,30 | 0,07 | 0,23 | 0,09 | 0,31 |
| Общий | 0,11 | **0,42** | 0,18 | 0,18 | -0,04 | 0,29 |

Составлено авторами при помощи пакета прикладных программ Staistica 6.0 на основе данных из [53, 122]. Жирным шрифтом выделены те ячейки, которые образуются пересечением показателей, между которыми, согласно коэффициенту корреляции с 1-% ошибкой, существует связь.

Коэффициента ранговой корреляции Кендалла рассчитывается по следующей формуле:

где *k* – число инверсий (нарушений порядка) в ряду рангов второго показателя () при условии, что ранги первого показателя () упорядочены, *n* – количество наблюдений (количество регионов по которым имеются данные).

Для проверки значимости коэффициента используется следующая статистика:

где *n* – это объем выборки, – критическая точка двусторонней критической области, которую находят по таблице функции Лапласа по равенству .

Если < – принимается гипотеза H0, связь отсутствует; если > – принимается гипотеза H1, связь существует.

В трех выше представленных таблицах имеется множество значений, выделенных жирным шрифтом, что означает наличие связи между показателями с вероятность ошибки в 1%. Однако следует учесть, что сила связи определяется величиной модуля коэффициента. Поэтому целесообразно говорить о наличии зависимости у тех показателей, между которыми модули коэффициентов корреляции превышают 0,5[[1]](#footnote-1) (устойчивая связь). Таким образом, можно утверждать:

* кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения и уровни экологического состояния и развитости инфраструктуры прямо взаимозависимы;
* кадастровая стоимость земель населенных пунктов и общий уровень экономической безопасности и развитости региона (в особенности финансовые риски, трудовой и потребительский потенциалы) прямо взаимозависимы
* кадастровая стоимость земель промышленности не имеет четко выраженных взаимосвязей;
* кадастровая стоимость земель особо охраняемых территорий не имеет четко выраженных взаимосвязей;
* кадастровая стоимость земель лесного фонда и уровни экологического состояния и развития инфраструктуры имеют прямую взаимосвязь;
* кадастровая стоимость земель лесного фонда и величина природных ресурсов имеют обратную взаимосвязь.
* кадастровая стоимость земель водного фонда не имеет четко выраженных взаимосвязей.

Если учесть, что стоимость является показателем эффективности использования земли, то указанные выше утверждения можно переформулировать следующим образом:

* эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда прямо взаимозависима с экологическим состоянием местности и развитостью ее инфраструктуры;
* эффективность использования земель населенных пунктов прямо взаимозависима с общим уровнем экономической безопасности и качеством трудовых ресурсов и финансовым благосостоянием населения;
* эффективность использования земель лесного фонда обратно взаимозависима с величиной природных ресурсов;
* эффективность использования земель промышленности, особо охраняемых территорий и земель водного фонда не имеет четко выраженных взаимосвязей с экономическим состоянием местности.

С одной стороны, данные выводы можно использовать при принятии решений в управлении земельным фондом муниципалитетов. Например, чтобы улучшать экологию и инфраструктуру необходимо повысить эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения (следовательно, и всего сельского хозяйства).

С другой стороны, результаты анализа в некоторой степени указывают на качество проведенной кадастровой оценки: земли сельского хозяйства и лесного фонда зависят от экологического благосостояния, что вполне логично, также земли ООТ, не представляющие экономическую ценность как таковую, не зависят от экономических показателей. В то же время, отсутствие четких связей стоимости земель промышленности от уровня социально-экономического развития указывает на возможную ошибку в оценке. Однако следует учесть, что в состав земель промышленности входят земли, представляющие не экономическую, а стратегическую ценность для страны (объекты военной и космической отраслей), что может мешать получению достоверных результатов.

# Глава III. Повышение эффективности использования земельных ресурсов региона

Глава посвящена рассмотрению причин, препятствующих рациональному землепользованию в регионе, а также способов и методов их нивелирования.

### **III.1. Разница между рыночной и кадастровой стоимостями земли: причины и последствия**

В Российской Федерации законодательно закреплены следующие виды стоимости земли: нормативная стоимость (ст. 1 Закона РФ от 11 октября 1991 г. № 1738-1), кадастровая стоимость (ст. 66 ЗК РФ) и рыночная цена земли (ст. 66 ЗК РФ).

Кадастровая стоимость земли определяется в границах оценочных зон и устанавливается на основе государственной кадастровой оценки земель. Ее назначение – служить базой для налогообложения и расчета величины арендной платы. Если кадастровая стоимость земли не определена, применяется нормативная стоимость. Она устанавливается для покупки и выкупа земельных участков в случаях, предусмотренных законодательством РФ, например из государственных и муниципальных земель, а также для получения банковских кредитов под залог земли.

Рыночная стоимость земельного участка находится в прямой зависимости от спроса и предложения на рынке и от характера конкуренции продавцов и покупателей. И согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, когда она определена, рыночная стоимость заменяет кадастровую при расчете земельного налога и арендной платы.

В теории кадастровая и рыночная стоимости должны быть приближены друг к другу, но на практике их различие бывает весьма значительно. Это подтверждает и Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России [96]: «…при определении кадастровой стоимости не учитываются специфические характеристики земельного участка, что может вызвать несоответствие кадастровой стоимости и рыночной стоимости одного и того же земельного участка. При определении расхождения кадастровой и рыночной стоимостей также следует учитывать периодичность проведения работ по государственной кадастровой оценке, а также дату, на которую определена кадастровая стоимость, поскольку рыночная стоимость, определенная на более позднюю дату, может существенно отличаться от кадастровой стоимости вследствие изменения рыночной конъюнктуры».

Согласно Методике государственной кадастровой оценки поселений близость рыночной и кадастровой стоимостей земли исходит из следующих фактов:

* для расчета рыночной стоимости и при определении кадастровой применяются одни и те же подходы к оценке: доходный, сравнительный и затратный;
* используется рыночная информация о сделках в отношении земельных участков.

Таким образом, получается, что результатом государственной кадастровой оценки является рыночная стоимость на определенную дату, но не одного конкретного земельного участка, а всей оценочной зоны – кадастра. Кроме того рыночная стоимость больше отражает экономическую привлекательность земельного участка в данный момент времени для данного покупателя и более близка к цене продажи. Бесспорно, при расчете и рыночной и кадастровой стоимостей одними из главных факторов являются функциональное использование и местоположение земли, но для рыночной цены определяющим выступает меняющийся спрос.

Все это говорит о наличии разницы между данными двумя видами стоимости. И эта разница будет приводить к различным величинам земельного налога и арендной платы. Таким образом, возникает вопрос о целесообразности введения поправки в п. 3 ст. 66 ЗК РФ, либо необходимости ее доработки.

Далее будет рассмотрено, насколько велика разница между рыночной и кадастровой стоимостями на примере конкретного земельного участка в поселении. В этом качестве был использован земельный участок под складским помещением в городе Волгограде со следующими характеристиками[[2]](#footnote-2) (таблица III.1.1).

*Таблица III.1.1*

**Оцениваемый земельный участок.**

|  |  |
| --- | --- |
| Объект | Земельный участок под складским помещением |
| Адрес | Ул. Козловская, 54 |
| Площадь, м2 | 265 |
| Номер кадастрового квартала | 34:34:050059 |
| Кадастровая стоимость, руб./ м2 (2007 год) | 3 910 |

Составлено автором на основе [108]

Так как не существует метода, с помощью которого можно было бы непосредственно рассчитать рыночную стоимость земельного участка под зданием или сооружением, были использованы 3 общепринятых подхода оценки следующим образом:

1. с помощью доходного и сравнительного подходов вычислена стоимость единого объекта недвижимости (складского помещения и земли под ним);
2. с помощью затратного подхода определена стоимость только склада;
3. вычитанием из стоимости единого объекта стоимости складского помещения получена стоимость земельного участка.

Складское помещение на момент оценки сдавалось в аренду и приносило владельцу относительно постоянный доход. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости (склада и земли под ним) был проведен на основе наиболее подходящего метода капитализации доходного подхода. Суть метода заключена в нахождении суммы, ставка капитализации которой равна величине чистого операционного дохода (ЧОД) владельца. Математически она вычисляется путем деления ЧОД на ставку капитализации.

*Таблица III.1.2*

**Расчет стоимости единого объекта недвижимости методом капитализации доходного подхода.**

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь складского помещения, м2 | 265 |
| Арендная плата, руб./м2 в месяц | 270 |
| Сумма затрат при эксплуатации склада и операционных расходов, руб./м2 в год | 1 487 |
| Ставка капитализации, % | 24 |
| Потенциальный годовой доход, руб./м2 в год | 270\*12 = 3 240 |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб./м2 в год | 3 240 – 1 487 = 1 753 |
| Стоимость единого объекта недвижимости, руб./м2 | 1 753/ 0,24 ≈ 6 196 |
| Стоимость единого объекта недвижимости, руб. | 6 196 \* 265 = **1 641 895** |

Составлено автором на основе [33, 69]

Следующим был использован метод продаж сравнительного подхода. По методу необходимо собрать данные по нескольким, аналогичным с исследуемым, объектам недвижимости, в том числе их цены продажи. Цены корректируются в зависимости от степени различия каждого аналога с исходным объектом. Затем по скорректированным ценам объектов-аналогов находится средневзвешенное значение, которое и принимается за искомую стоимость.

Отобранные склады-аналоги и их характеристики описаны в таблице III.1.3.

Корректировка цен была проведена по следующим критериям:

1. *местоположение*: учет района города, в котором расположено складское помещение, и его удаленность от центра;

*Таблица III.1.3*.

**Объекты-аналоги для метода сравнения продаж.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № аналога | Местоположение | Площадь, м2 | Цена продажи, руб. | Дополнительная информация |
| 1-ый | г. Волгоград, ул. Пушкина д. 21 | 3 576 | 20 000 000 | Отопление, водоснабжение, холодильное оборудование |
| 2-ой | г. Волгоград, ул. Пушкина д. 99 | 958 | 12 000 000 | Отделка, отопление, водоснабжение |
| 3-ий | г. Волгоград, Мирный проезд | 300 | 6 500 000 | Отделка, отопление, водоснабжение, холодильное оборудование, электроснабжение |
| 4-ый | г. Волгоград, Шоссе авиаторов | 206 | 3 150 000 | Отделка, водоснабжение, отопление |
| 5-ый | г. Волгоград, промышленная зона Кировского района | 3 278,2 | 15 000 000 |  |

Составлено автором на основе [129, 130, 141]

1. *экологическая обстановка*: учет степени экологического загрязнения района по сравнению с другими районами города;
2. *отделка*: учет наличия и отсутствия внешней и внутренней отделки складского помещения;
3. *отопление*: учет наличия и отсутствия отопительной системы и отопительного оборудования;
4. *охрана*: учет наличия и отсутствия охраны и наблюдения за зданием;
5. *водоснабжение*: учет наличия и отсутствия доступности питьевой воды и канализации;
6. *холодильное оборудование*: учет наличия и отсутствия холодильного оборудования;
7. *электроснабжение*: учет наличия и отсутствия электричества.

Результаты проведенных корректировок и итог расчета рыночной стоимости исходного объекта недвижимости методом продаж сравнительного подхода приведены в таблице III.1.4.

*Таблица III.1.4*

**Рыночная стоимость складского помещения по сравнительному подходу.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
| Скорректированная цена, руб./м2 | 4 709 | 9 612 | 1 5678 | 9 637 | 4 863 |
| Количество корректировок | 6 | 5 | 7 | 6 | 4 |
| Вес | 0,18 | 0,22 | 0,15 | 0,18 | 0,27 |
| Средневзвешенная цена объекта оценки, руб./ м2 | 4 709\*0,18+9 612\*0,22+15 678\*0,15+9 637\*0,18  +4 863\*0,27 = **8 388** | | | | |
| Стоимость объекта оценки, руб. | 8 388\*265 **= 2 222 820** | | | | |

Составлено автором на основе [44]

Получены два значения стоимости единого объекта недвижимости. Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки (автором не было установлено преимущество одного подхода перед другим, поэтому весовые коэффициенты приняты равными 0,5) составила:

1 641 895\*0,5 + 2 222 820\*0,5 = **1 932 358** руб.

Следующим шагом в определении стоимости земельного участка стал расчет текущей стоимости складского помещения. Для данной цели был использован метод воспроизводства затратного подхода: стоимость складского помещения определяется как сумма необходимых издержек на создание его точной копии с учетом имеющегося износа здания.

На основе существовавших расценок [79] средняя величина затрат на постройку неотапливаемого склада была около 5 550 рублей за квадратный метр. Полная стоимость воспроизводства *нового* здания, идентичного оцениваемому объекту, составила 5 550\*265 = 1 470 750 рублей.

Полученная величина должна быть скорректирована в соответствии с износом здания за время его эксплуатации: от момента начала использования до момента оценки. Для расчета износа были применены два способа: метод срока жизни и метод разбиения.

Расчет общего износа (*Ио*) методом срока жизни производится по следующим формулам:

 или, предпочтительнее, , где

*Тфиз* – срок физической жизни здания, определяемый классом капитальности объекта: для изучаемого объекта – 75 лет [38];

*Тхрон* – хронологический возраст здания: склад построен в 1986 году, что на момент оценки (2011 год) – 25 лет;

*Тэкон* – срок экономической жизни здания: обычно *Тэкон* ≈ 0,75×*Тфиз* = 0,75 × 75 ≈ 56 лет;

*Тэксп* – экспертный (эффективный) возраст здания, иначе – количество лет эксплуатации на момент оценки: складом не пользовались два года после постройки, следовательно, – 23 года.

В итоге: *Ио1* = 25/75 **≈** 33%, *Ио2* = 23/56 **≈** 41%. Вторая формула более достоверно отражает износ, поэтому были использованы веса 0,3 и 0,7 соответственно при расчете средне взвешенной:

*Иосж* = 33\*0,3 + 41\*0,7 **≈** 38,6%**.**

Метод разбиения предполагает расчет износа по трем составляющим (таблица II.1.5):

* физический износ;
* функциональный (моральный) износ;
* внешний (экономический) износ.

Для складов холодного типа (неотапливаемые), каким на момент оценки являлся оцениваемый объект, определение функционального и внешнего износа весьма затруднительно, и сам износ таких типов не очень значителен. Поэтому автором был выдвинуто предположение, что их суммарное значение для данного склада составляло 5%.

*Таблица III.1.5*.

**Расчет физического износа складского помещения.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Конструктивный элемент | Удельный вес в общей стоимости, % | Фактический физический износ элементов, % | Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, % |
| Фундамент | 8 | 20 | 1,6 |
| Стены и перегородки | 31 | 25 | 7,75 |
| Перекрытия | 17 | 30 | 5,1 |
| Кровля | 7 | 50 | 3,5 |
| Полы | 9 | 35 | 3,15 |
| Окна и двери | 8 | 30 | 2,4 |
| Внутренняя отделка | 4 | 50 | 2 |
| Прочие работы | 16 | 50 | 8 |
| Итого | 100 |  | **33,5** |

Составлено автором на основе наблюдения.

Исходя из данных таблицы III.1.5, общий износ, определяемый методом разбиения, составил:

*Иораз* = 33,5 + 5 = 38,5%.

Результаты по двум методам были приняты равнозначными и среднее значение общего износа составило:

*Ио* = ½\*(*Иосж* + *Иораз*) = 0,5\*(38,6 + 38,5) = 38,6%.

На основе полученных данных был произведен заключительный расчет рыночной стоимости земельного участка под складским помещением (таблица III.1.6).

*Таблица III.1.6.*

**Рыночная и кадастровая стоимости земельного участка под складом.**

|  |  |
| --- | --- |
| Стоимость единого объекта недвижимости, руб. | 1 932 358 |
| Полная стоимость склада, руб. | 1 470 750 |
| Скорректированная стоимость склада с учетом износа, руб. | 1 470 750 \* 0,386 ≈ 903 040 |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. | 1 932 358 – 903 040 = **1 029 318** |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 265\*3 910 **= 1 036 150** |

Составлено автором на основе собственных расчетов.

Из результатов в данном случае следует, что рыночная и кадастровая стоимости практически не отличаются друг от друга. Это ожидаемый по методикам расчета итог: рыночная стоимость небольшой части оценочной кадастровой зоны совпадает со средним значением по всей зоне, т.е. с кадастровой стоимостью. Но следует отметить, что расчет рыночной цены земельного участка был производен по данным за 2011 год, а кадастровая стоимость была установлена в 2007 году. Совпадение значений говорит или о стабильности на рынке земли города Волгограда, или, что вероятнее, о задержке его развития.

Процесс точного расчета рыночной стоимости довольно трудоемок, что не позволяет произвести ее сравнение с кадастровой стоимостью по множеству примеров. Поэтому может быть использован другой способ определения рыночной стоимости: менее точный, но более быстрый и наглядный. Согласно исходному понятию рыночной стоимости (наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции), ее можно приблизить к ценам продаж, скорректированным с учетом торга (примерное снижение на 10% от первоначальной величины).

По имеющимся данным по продаже 54-х земельных участков в Волгограде и таблице кадастровых стоимостей были рассчитаны средние рыночные и кадастровые стоимости земельных участков по 4 категориям (рисунок III.1.1).

*Рисунок II.1.1.***Сравнение рыночных и кадастровых стоимостей земельных участков 4-х категорий, 2011 г.**

Составлено автором на основе [35, 129, 130]

Только в одном из четырех случаев рыночная и кадастровая стоимости близки по значению друг другу. В двух других – кадастровая стоимость превышает рыночную более чем в 2,5 раза, и еще в одном – рыночная кадастровую, но в 1,5 раза. Становится очевидным, что в некоторых случаях рыночная и кадастровая стоимости земельных участков имеют значительное различие. Такое различие вызвано в основном по двум причинам:

1. отсутствие хорошо сформированного рынка земли;
2. устаревание рассчитанных удельных показателей кадастровой стоимости.

Вследствие существующей разницы собственники земли посредством суда начали оспаривать величину кадастровой стоимости, которая в большинстве случаев значительно выше установленной оценщиком рыночной стоимости. С одной стороны, установление рыночной стоимости, которая точнее отражает эффективность использования земли, для б*о*льшего количества земельных участков способствует рациональному землепользованию. С другой стороны, судебный процесс оплачивается за счет средств местного бюджета, что препятствует развитию муниципалитетов и, как следствие, региона.

С целью упрощения процесса оспаривания в каждом субъекте Федерации существует по одной организованной Росреестром комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, порядок работы которой определен приказом Минэкономразвития России № 263 от 04.05.2012. На практике данные комиссии не действуют: во-первых, работа комиссий, как и суды, оплачивается из местных бюджетов, что не делает их более выгодными для муниципалитетов, во-вторых, члены комиссии – представители государственных организаций (заместитель руководителя Управления Росреестра, заместитель директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра», представитель органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и представитель Национального совета по оценочной деятельности), интересы которых не совпадают с интересами собственника земельного участка, предпочитающего обращаться в суд со своим защитником прав. В то же время разрешение споров о результатах кадастровой оценки посредством комиссии, а не через суд, осуществляется быстрее и с меньшими затратами.

Предлагается организовать комиссии на местном уровне в составе 4-х человек:

– представитель местных органов управления: один из заместителей Руководителя муниципалитета;

– представитель оспаривающей стороны: собственник земельного участка или его доверенное лицо;

– два эксперта: эксперт отдела кадастровой оценки недвижимости регионального Управления Росреестра, назначенный председателем, и периодически меняемый представитель регионального отделения Российского общества оценщиков или саморегулируемой организации оценщиков.

Решение об изменении кадастровой стоимости будет приниматься открытым голосованием при согласии большинства членов (3 человека) комиссии (в отличие от единогласного решения в существующей комиссии Росреестра). Затраты на проведение заседаний комиссий следует переложить на собственника земельного участка (инициатора столкновения интересов). Подобные комиссии позволят ускорить процесс разрешения споров и уменьшить затраты местных органов управления.

### **III.2. Разработка методов рационального использования региональных земель с природными ресурсами.**

Одной из малоизвестных, но в тоже время важных проблем в использовании региональных земель, является разграничение прав собственности на леса, произрастающие на этих землях, между федеральными и муниципальными органами управления.

Возможность нахождения лесов в собственности поселений исключена статьей 37 Федерального закона «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» от 04.12.2006 № 201-ФЗ. Утратил силу допускавший это пункт 17 части 2 статьи 50 Федерального закона «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ. Леса не включены в перечень видов имущества, которое может находиться в собственности муниципальных районов или городских округов. Таким образом, леса (в том числе расположенные в границах населенных пунктов) фактически являются неразграниченной собственностью под управлением муниципалитетов.

Однако при этом в собственности поселений могут находиться «земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности поселения в соответствии с федеральными законами» (пункт 15 части 2 той же статьи).

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» в случае установления или изменения границ населенных пунктов разрешается перевод земель лесного фонда в земли других категорий.

В итоге, леса могут быть включены в состав земель поселений и в собственность поселений, но в этом случае они документально будут зафиксированы как земельные участки, вне зависимости от наличия на их территории леса. Естественно, для разрешения данного вопроса возникает желание перевода земель с лесами в собственность населенных пунктов. Однако и здесь возникают некоторые сложности.

По статье 11 «Особенности перевода земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий»:

«1. Перевод земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель, за исключением земель лесного фонда, на которых расположены зеленые зоны, или земельных участков в составе таких земель, в земли других категорий разрешается в случае:

1) организации особо охраняемых природных территорий;

2) установления или изменения границ населенных пунктов;

3) размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

2. Перевод земель лесного фонда, на которых расположены зеленые зоны, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий разрешается в случае размещения линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, а также по решению Правительства Российской Федерации в случае размещения аэродромов».

Но этот закон относится только к защитным лесам.

В земельном кодексе Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 г., 7 марта, 21, 22 июля, 31 декабря 2005 г., 17 апреля, 3, 30 июня, 27 июля, 16 октября, 4, 18, 29 декабря 2006 г., 28 февраля, 10 мая, 19 июня, 24 июля, 30 октября, 8 ноября 2007 г., 13 мая, 14, 22, 23 июля, 25, 30 декабря 2008 г.) по статье 27. «Ограничения оборотоспособности земельных участков»:

«5. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 настоящей статьи;

2) из состава земель лесного фонда».

Статья 97. «Земли природоохранного назначения»:

«1. К землям природоохранного назначения относятся земли:

1) утратил силу;

См. текст подпункта 1 пункта 1 статьи 97

2) запретных и нерестоохранных полос;

Федеральным законом от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ подпункт 3 пункта 1 статьи 97 настоящего Кодекса изложен в новой редакции

3) занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых территорий);

4) утратил силу;

См. текст подпункта 4 пункта 1 статьи 97

5) иные земли, выполняющие природоохранные функции.

2. На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

4. В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

А так же согласно Положению о составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий, утвержденному постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 48».

Все должно происходить следующим образом. Если муниципальные власти или субъект Федерации принимают решение о расширении границ населенных пунктов, то предварительно они должны провести процедуру перевода земель лесного фонда в земли поселений, в этом случае в границах населенного пункта земель лесного фонда не должно быть. К сожалению, этого зачастую не происходит и возникает юридический казус с этими землями. Показателен пример с городскими лесами Волгограда: их перевод затянулся на 4 года.

По мнению автора, необходимо законодательно закрепить право собственности на все природные ресурсы земель, находящиеся под управлением муниципалитетов, за местными органами управления. Такое положение будет способствовать быстрому разрешению возникающих вопросов относительно данных земель.

Для поддержания благоприятного состояния лесов и рационализации использования земель с лесными ресурсами необходима их достоверная экономическая оценка, на основе которой местные органы управления смогут разработать порядок и меры по эксплуатации этих земель с наибольшей экономической эффективностью. С целью упростить решение данной задачи автором была разработана компьютерная программа «Кумулятивная стоимостная эколого-экономическая оценка лесов». Сама оценка состоит из множества элементов, каждый из которых может быть рассчитан определенным методом или подходом с наибольшим удобством. Общая структура взаимосвязи оценки и подходов к ней представлена на схеме III.2.1.

Метод капитализации

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод готовности платить

Метод гедонистического образования

Метод транспортно-путевых затрат

Метод изменения продуктивности

Метод потери дохода

Метод упущенных возможностей

Метод воспроизводства

Метод замещения затрат

Сравнительный подход

(сравнение выгоды от земель, на которых расположен лес, с выгодами от земельных участков без леса)

Затратный подход

(затраты на восстановление леса после пожара)

2.Экологическая ценность леса

3.Стоимостная оценка сопутствующего ущерба в случае пожаров

1.1

1.2

1.3

1.7

1.6

1.5

1.4

2.1

2.2

2.3

2.6

2.5

2.4

3.1

3.2

3.3

3.7

3.6

3.5

3.4

Доходный подход

(доходы от использования лесных ресурсов)

1.Рыночная ценность лесных ресурсов

Кумулятивная стоимостная

эколого-экономическая оценка лесов

*Схема III.2.1.* Модель эколого-экономической оценки лесов

–подход наиболее применим для данной оценки; – подход применим в меньшей степени для данной оценки;

1.1 Рыночная стоимость древесины с учетом потенциального возобновления ресурсов и капитализации ренты.

1.2 Рыночная стоимость затрат на рекультивацию (уборку и корчевание) территории.

##### 1.3 Рыночная стоимость реабилитации (минерализация, вспашка, закупка посадочного материала, посадка, прореживание и удаление малоценных пород в течение первых 5-10 лет) территории.

1.4 Рыночная стоимость полезащитных лесных полос (под воздействием лесополос увеличивается урожайность зерновых на 30-40 %).

1.5 Рыночная стоимость животного мира и его потомства с учетом стоимости восстановления местообитаний животных и воспроизводства самих животных.

1.6 Рыночная стоимость фауны закрытых водоемов.

1.7 Рыночная стоимость растительного мира (плодов, ягод, корма для животных, лекарственных растений).

2.1 Стоимость природоохранных (водорегулирующей и берегозащитной) функций водоемов.

2.2 Стоимость рекреационных функций (для отдыха, туризма).

2.3 Стоимость леса как формы этнического, культурного и духовного наследия.

2.4 Стоимость роли лесов в глобальных биогеохимических циклах, в частности, в углеродном цикле, и, оказывающую существенное влияние на темпы и интенсивность глобальных климатических изменений.

2.5 Эволюционная ценность леса с целью обеспечение охраны генофонда.

2.6 Стоимость санитарно-гигиенических функций леса.

3.1 Убытки от причинения вреда здоровью жителей, включая упущенную выгоду.

3.2 Потеря или повреждение имущества (стоимость на вынужденную миграцию или строительства нового жилья).

3.3 Убытки от снижения стоимости недвижимости – рыночной стоимости земли и жилья.

3.4 Убытки от неполучения платежей за природные ресурсы (упущенная выгода).

3.5 Стоимость превентивных мер по защите лесного фонда оборудованием, техникой, средствами связи, оповещения и мониторинга.

3.6 Проценты на суммы средств, отвлекаемых для ликвидации отрицательных последствий (упущенная выгода).

3.7 Расходы на оценку эколого-экономического ущерба.

Экономическая оценка экологических функций земель пока еще малоизученная проблема. Для многих из представленных функций не существует конкретных методик ввиду сложности придания им денежной стоимости (например, оздоровительные функции). Автором разработаны методы оценки для шести экологических функций земель с лесами и лесными насаждениям: противоэрозийной, водоохранной, полезащитной, пылезащитной, поглощения углекислого газа и рекреационной.

Значение противоэрозийной функции заключается в сохранении верхних слоев почвы от смыва, тем самым сохраняя ее целостность и плодородные качества. Ценность данной функции можно определить на основе метода замещения, согласно которому стоимость объекта оценки будет равна затратам на получение аналогичного объекта. Тогда можно утверждать, что стоимость противоэрозийной функции равна затратам на добычу смытой в водоем почвы. Расчет стоимости функции может быть проведен по следующей формуле [34]:

***Fэроз = К \* S \* G \* d***, где

*Fэроз* – оценка стоимости противоэрозионной функции (руб.);

*K* – стоимость добычи одной тонны осадочных отложений при использовании специального устройства – земснаряда (руб./тонн);

*S* – общая (суммарная) площадь земель, выполняющих противоэрозийную функцию (км2);

*G* – отношение осадочных отложений (почвы), смытых в водоем к общим потерям осадочных отложений по региону (доля);

*d* – величина, характеризующая предотвращение эрозии в лесных насаждениях, в отличие территорий, где отсутствует лес (тонн/км2).

На территории области в настоящее время насчитывается около 400 тыс. га земель с естественными лесами и 250 тыс. га с различного назначения искусственными лесными насаждениями под управлением муниципалитетов. Стоимость добычи 1 тонны осадочных отложений из водоема при использовании земснаряда в среднем составляет 1040 рублей. Смыв почвы оказывает более губительное воздействие, чем ветровая эрозия, и доля смытых отложений колеблется в пределах 70% от общих потерь. Леса и лесные насаждения Волгоградской области способны сохранять около 210 тонн почвы на 1 км2 в отличие от мест, где они отсутствуют.

Расчет стоимости противоэрозийной функции земель Волгоградского региона с использованием имеющихся данный представлена в таблице III.2.1.

*Таблица III.2.1*

**Экономическая оценка противоэрозийной функции земель Волгоградской области 2012 г.**

|  |  |
| --- | --- |
| Стоимость добычи 1 тонны осадочных отложений, смытых в водоем, при использовании земснаряда, *K*, руб./тонн | 1040 |
| Обща площадь земель с лесами и лесными насаждениями, *S*, га | 650 000 |
| Отношение осадочных отложений, смытых в водоем к общим потерям осадочных отложений по региону, *G*, доля | 0,7 |
| Величина, характеризующая предотвращение эрозии земель с лесными насаждениями, в отличие территорий, где отсутствует лес, *d*, тонн/га | 2,1 |
| 1040 \* 650 000\* 0,7 \* 2,1 = **993,72** млн. рублей (**1 528,8** руб./га) | |

Составлено автором на основе [145, 153].

Земли с лесными насаждениями на границах сельскохозяйственных полей защищают их от губительного воздействия суховеев, тем самым способствуя повышению урожайности. Величина дополнительного урожая, выраженная в денежных единицах, и будет представлять собой ценность полезащитной функции земель. Таким образом [160]:

***Fполе = d\*Q***

*Fполе* – оценка стоимости полезащитной функции земель с лесами и лесными насаждениями (руб.);

*Q* – суммарная прибыль от собранного урожая сельскохозяйственных культур в регионе (руб.);

*d* – отношение между урожаем, полученном с полей, защищенных землями с лесными насаждениями, и с полей без защиты (доля дополнительной урожайности).

Согласно данным Росстата сальдо сельскохозяйственной продукции растениеводства в Волгоградской области в за 2005-2010 года в среднем составило 1 748 млн. рублей [120]. По данным BHИАЛМИ, урожай зерновых под воздействием агролесомелиоративных насаждений повышается в среднем на 15-20%, подсолнечника – 10-15, проса – 20-25, картофеля и сахарной свеклы – 25-30, овощей – 45-50, трав – 100%. Не учитывая травы, в среднем повышение урожайности составляет:

.

Следовательно, стоимость полезащитной функции земель под управлением муниципалитетов с лесами и лесными насаждениями Волгоградской области будет оценена следующим образом (см. таблицу III.2.2):

Ценность водоохраной функции леса заключается в его способности задерживать поступающую в виде осадков воду, тем самым сохраняя и очищая ее, а также препятствуя ее разрушительному воздействию на почву.

*Таблица III.2.2*

**Экономическая оценка полезащитной функции Волгоградской области, 2012 г.**

|  |  |
| --- | --- |
| Суммарная прибыль от собранного урожая сельскохозяйственных культур в регионе, *Q*, млн. руб. | 1 748 |
| Отношение между урожаем, полученном с полей, защищенных лесными насаждениями, и с полей без защиты, *d*, (доля дополнительной урожайности) | 0,26 |
| 1 748 \* 0,26 ≈ **454,48** млн. руб. (**699,2** руб./га) | |

Составлено автором на основе [120].

Таким образом, стоимость «задержанной» воды будет выражать денежную оценку водоохраной функции земель с лесами и лесными насаждениями, которая может быть посчитана по следующей формуле:

***Fвод* = (*∆Сr* \* *r*)/ *Sл*** , где

*Fвод* – оценка стоимости водоохраной функции земель с лесами и лесными насаждениями (руб.);

*∆Сr* – объем «задержанной» землями с лесами и лесными насаждениями воды (м3);

*r* – стоимость 1 м3 воды для данной экономической зоны (руб./м3);

*Sл* – лесистость водосборной площади земель (%).

Объем задерживаемой воды может быть определен, исходя из показателя среднегодового количества осадков, как произведение данного значения на площадь земель с лесами и лесными насаждениями региона. Следует отметить, что учитываются все поступающие осадки на территории земель с лесами и лесными насаждениями, так как под «задержанной» понимается и та вода, которая будет поглощена деревьями, и та, которая будет поступать в реки не по поверхностной почве, а в виде грунтовых потоков, т.е. вся. Согласно метеорологическим наблюдениям среднегодовое количество осадков по Волгоградской области составляет 400 мм [50]. Стоимость 1 м3 воды, входящей в состав бассейна реки Волги, оценивается в 1,56 руб. [138]. Лесистость водосборной площади в среднем составляет ¾ от общей площади земель с лесами и лесными насаждениями, или 75%. Результаты расчета водоохраной функции земель Волгоградской области под управлением муниципалитетов представлены в таблице III.2.3.

*Таблица III.2.3*

**Экономическая оценка водоохранной функции земель Волгоградской области, 2012 г.**

|  |  |
| --- | --- |
| Среднегодовое количество осадков, м | 0,4 |
| Обща площадь земель с лесами и лесными насаждениями, *S*, м2 | 6 500 000 000 |
| Объем «задержанной» лесом воды, *∆Сr*, м3 | 0,4\* 6 500 000 000 =  2 600 000 000 |
| Стоимость 1 м3 воды для данной экономической зоны, *r*, руб./м3 | 1,56 |
| Лесистость водосборной площади, доля | 0,75 |
| *Rв* = 2 600 000 000 \* 1,56 / 0,75 ≈ **5 400,8** млн. руб. (**8 308,9** руб./га.) | |

Составлено автором на основе [90, 125, 138].

Ценность пылезащитной функции земель с лесами и лесными насаждениями заключается в их способности задерживать в воздушных потоках тяжелую вредную пыль, которая оседает на листьях деревьев. Такую же функцию выполняют специальные устройства – воздухоочистители. Тогда денежную стоимость данной функции можно рассчитать по следующей формуле:

***Fпыль* = *QD*\* *СD\* S***

*Fпыль* – оценка стоимости пылезащитной функции земель с лесами и лесными насаждениями (руб.);

*QD* – объем поглощаемой 1 га земель с лесами и лесными насаждениями пыли в год (тонн);

*СD* – стоимость 1 тонны пыли, определенная как величина затрат на покупку и эксплуатацию воздухоочистителя для поглощения 1 тонны пыли;

*S –* площадь оцениваемых земель с лесами и лесными насаждениями (га).

Необходимо знать два показателя, чтобы определить ценность земель с лесами и лесными насаждениями региона, защищающих от пыли, – объем поглощаемой пыли всеми землями с лесами и лесными насаждениями региона и «стоимость пыли»[[3]](#footnote-3). Первый показатель зависит от структуры лесов, т.е. от видов деревьев и их количества. Нужные данные представлены в таблице III.2.4.

*Таблица III.2.4*

**Структура и объем поглощения пыли лесами и лесными насаждениями Волгоградской области.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид дерева | Площадь, занимаемая данным видом дерева, тыс. га | Объем задерживаемой пыли, тонн/га в год | Объем задерживаемой пыли, тыс. тонн в год |
| Тополь | 35,6 | 51,8 | 1 844,6 |
| Дуб | 192,8 | 56,0 | 10 796,8 |
| Сосна | 71,8 | 36,0 | 2 584,8 |
| Ива | 38,4 | 57,9 | 2 223,8 |
| Акация | 8,5 | 6,1 | 51,8 |
| Вяз | 32 | 30,5 | 975,4 |
| Клен | 13,8 | 30,0 | 414,0 |
| Ясень | 28,5 | 43,4 | 1 237,9 |
| Остальные | 246 | 6,0 | 1 476,0 |
| **Сумма** | **667,4** | **317,7** | **21 605,1** |

Составлено автором на основе [57, 78]

Стоимость пыли автором предлагается определить следующим образом. В современном мире существуют специальные устройства, очищающие воздух, которые так и называются – воздухоочистители. В Таблице III.2.5 представлены четыре производимые разными фирмами воздухоочистителя и необходимые по ним характеристики.

*Таблица III.2.5*

**Воздухоочистители и их характеристики.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Модель воздухоочистителя | Максимальный воздухообмен, м3/час | Потребляемая мощность, кВт\*час | Цена продажи, руб. | Годовой объем очищаемого воздуха, м3 |
| Ballu AP-410F5 | 110 | 0,056 | 4650 | 963 600 |
| Redmond RAC-3702 | 230 | 0,055 | 3990 | 2 014 800 |
| POLARIS PPA 0401I | 110 | 0,04 | 1799 | 963 600 |
| BONECO P2261 | 130 | 0,15 | 4999 | 1 138 800 |

Составлено автором на основе [159]

*Таблица III.2.6*

**Расчет стоимости пыли.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Модель воздухоочистителя | Средняя стоимость электроэнергии, руб./кВт\*час | Средняя годовая концентрация пыли в воздухе, г/м3 | Средняя годовая масса поглощаемой пыли, тонн | Годовые затраты на эксплуатацию, руб. | Стоимость пыли, руб./тонн |
| Ballu AP-410F5 | 2,5 | 0,108 | 6,24 | 5 876,4 | **941,11** |
| Redmond RAC-3702 | 2,5 | 0,108 | 13,06 | 5 194,5 | **397,87** |
| POLARIS PPA 0401I | 2,5 | 0,108 | 6,24 | 2 675,0 | **428,40** |
| BONECO P2261 | 2,5 | 0,108 | 7,38 | 8 284,0 | **1122,58** |

Составлено автором на основе [137]

Определив среднее значение из полученных результатов, и умножив его на суммарный объем задерживаемой пыли землями с лесами и лесными насаждениями региона, можно вычислить годовую денежную ценность одного из составляющих санитарно-гигиенических функций этих земель:

21 605 100 \* (941,11 + 391,87 + 428,40 + 1122,58) / 4 ≈ **15 609 469 650** рублей в год. Или в расчете на 1 га: **23 388** руб./га.

Одной из самых сложных составляющих полезности леса является его стоимостная оценка стоимости в глобальных биогеохимических циклах, в частности, в углеродном цикле, оказывающем существенное влияние на темпы и интенсивность глобальных климатических изменений.

Для такой оценки необходимо иметь денежную составляющую стоимости гектара лесов разных категорий и в различных климатических зонах. Леса Волгоградской области, а это около 700 000 гектаров, практически на всей ее территории относятся к лесам 1 группы, лесам защитной категории. Основные функции таких лесов: сохранение и создание благоприятных для человека изменений окружающего ландшафта, поглощение пыли («волгоградского дождя»), санитарно-гигиенические функции, выделение кислорода и создание микроклимата.

Изменение климата, глобальное или циклическое, в данном случае это неважно, в основном, по мнению большинства ученых, связано с повышением содержания углекислого газа в атмосфере. Во многом это увязывается с техногенным воздействием со стороны человека. Проходит время, когда воздух и воду считали прототипами неограниченных «свободных товаров». Общественное мнение склоняется к тому, что все природные ресурсы ограничены, а, следовательно, имеют стоимость, выраженную в денежном эквиваленте.

В декабре 1997 года в Киото (Япония) было разработано и принято соглашение, названное «Киотским Протоколом». Одной из задач Протокола было использование гибких рыночных механизмов, таких как налог на выброс двуокиси углерода. Одним из элементов этого механизма состоит в том, что компании и страны имеют возможность покупать и продавать квоты из рассчитанных и согласованных лимитов на выбросы парниковых газов, то есть квоты стали являться товаром, имеющим цену. Следует отметить, что торговля квотами только перераспределяет общий объем выбросов, никоим образом их не увеличивая, поскольку установлены объемы первоначальных ограничений для каждой страны. Мотивом торговли квотами явилась экономическая выгода в пределах выполнения ограничений.

Протокол был ратифицирован 181 страной мира. Не ратифицировали Протокол США и Австралия. Страны Протокола определили для себя количественные обязательства по ограничению либо сокращению выбросов на период с 1 января 2008 до 31 декабря 2012 года. С 2013 г. будут новые обязательства, новая ратификация и т.п.

У России разрешенный уровень выбросов парниковых газов на 2008-2012 гг. – 100% от уровня 1990 г. (у стран ЕС в целом – 92%, у Японии – 94%, у США предполагалось 93%) [69].

Тем не менее, США, которые не ратифицировали Киотский протокол, активно используют на своей территории механизмы торговли квотами, например, была создано в 2003 г. Чикагская климатическая биржа, задача которой – квотирование и торговля выбросами. При основании Чикагской климатической бирж предполагалось, что торговля квотами на бирже может достичь 500 млрд. дол. Затем эта оценка была повышена до 10 трлн. дол. В июне 2008 года в Канаде начала торговлю квотами на выброс в атмосферу промышленных газов, вызывающих парниковый эффект Монреальская климатическая биржа. Участниками торгов являются крупные компании, которые должны покупать квоты у других предприятий, чтобы соблюсти лимиты на выбросы в атмосферу [100].

Концепция торговли квотами вызвала большие дискуссии и недовольство со стороны США, Канады, Австралии. Несмотря на обстоятельства, впервые была дана стоимостная оценка стоимости одной тонны выбросов углекислого газа. Стоимость квот на выброс парниковых газов в рамках механизмов Киотского протокола, в 2007 на европейском рынке составляла 7-8 евро за тонну выбросов. В январе 2011 года японские Mitsubishi и Nippon Oil купили у российской «Газпром нефти» по конкурсу официального оператора Росси Сбербанка квоты на выброс 290 тысяч тонн парниковых газов. Стоимость выбросов оценивалась в 3,3 миллиона евро (4 миллиона долларов) [74]. В пересчете на 1 тонну выбросов это составило 13,73 долларов или 11,38 евро

Торги на квоты на выбросы парникового газа осуществляются Европейской биржей EU ETS с 1 января 2005 года, она объединила национальные торговые системы 25 стран Евросоюза. В настоящее время объем рынка квот составляет 40 миллионов евро ежедневно [70]: 4 февраля 2011 года сообщала о прекращении своей работы 19 января после краж квот в результате хакерских атак на систему и хищении со счетов Чехии около 500 000 углеродных единиц (рыночная цена каждой составляет около 14 евро). По данным Еврокомиссии, хакеры, взломавшие систему ETS, украли не менее двух миллионов сертификатов на выброс парниковых газов. По предварительным данным, общая сумма похищенных сертификатов составила около 30 миллионов евро. Рыночная цена сертификата в этом случае составила 15 евро.

В марте 2009 г. Украина продала квоту на 30 млн. тонн выбросов парниковых газов Японии, затем еще 3 млн. тонн Испании по цене 10 евро за тонну. О намерении купить еще 150 млн. тонн заявляли Новая Зеландия и Швейцария [148].

Согласно подсчетам агентства Bloomberg на основе данных Еврокомиссии в 2006 году в Европе образовался избыток квот на выброс парниковых газов. Европейские предприятия сообщили о выбросе в атмосферу 1,776 млрд. тонн углекислого газа в 2006 году, в то время как общий объем квот составлял 1,795 млрд. тонн. В ходе торгов квоты на 2008 год подешевели на 65 центов – до 16,83 евро за тонну[67]. В Германии планируется аукционная продажа эмиссионных сертификатов на выбросы «парниковых» газов.

Для химической отрасли подобный подход приведет к существенному увеличению затрат. Если исходить из того, что стоимость сертификата будет равняться 35 евро за 1 тонну СО2, то после 2020 г. только в Германии ежегодные затраты превысят 2 млрд. евро, а в масштабах ЕС приблизятся к 9 млрд. евро. Для предприятий химической промышленности участие в торгах сертификатами обойдется в сумму – от 450 до 600 млн. евро (в зависимости от цены за 1 тонну СО2 – от 30 до 40 евро) [24].

В Европейскую систему торговли квотами на выбросы парниковых газов (EU ETS) решено включить и авиационную отрасль. Уже с 2012 г., по замыслу Евросоюза, авиакомпании должны полностью включиться в систему EU ETS. С 2012 года 85% квот на выбросы CO2 распределяются бесплатно, остальные 15% надо докупать. Постепенно доля платных вредных выбросов будет увеличиваться. Рыночную стоимость будут определять исключительно игроки авиационного рынка, которые сочтут полеты над территорией Европы выгодными для себя. Сейчас одна квота (1 тонна эмиссии СО2) стоит 13 евро. По прогнозам цена квоты может вырасти до 300 евро [21].

Попытаемся оценить стоимость полезности леса в углеродном цикле на примере стоимости Сиротинского участкового лесничества Трехостровского мастерского участка ГУ «Иловлинское лесничество» Волгоградской области.

Леса в Волгоградской области распространены в основном по речным долинам, по балкам и оврагам. Состоят они из дуба, клена, вяза, тополя, различных кустарников, встречаются сосновые боры, а занимают они лишь 4,3% территории области.

К главным лесообразующим породам относятся, дуб – 62,9%, сосна – 10,7, тополь 8,2, ильмовые – 6,1, ясень – 4,8, ивы – 1,9, ольха – 2,4, осина – 2,4, береза-1,4, клен – 1,0, акация белая-0,8.% [84].

Согласно данных Волжского международного института леса, каждый гектар лесных насаждений Волгоградской области ежегодно поглощает около трех тонн углекислого газа и депонирует почти тонну углерода.

*Таблица III.2.7.*

**Результаты обследования насаждений 12 квартала Сиротинского участкового лесничества Трехостровского мастерского участка**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Выдел | Площадь, га | Состав | Порода | Возраст | Средняя высота, м | Средний диаметр, см | Тип леса |
| 4 | 3,1 | 10Дбн+Ил | Дбн | 65 | 13 | 24 | ДКЛЛР |
| 9 | 5,2 | 10Дбн+Ил+Клт | Дбн | 70 | 13 | 26 | ДКЛЛР |
| 10 | 7,6 | 10Дбн+Ос+Ил+Клт | Дбн | 75 | 13 | 28 | ДКЛЛР |
| 11 | 2,5 | 10Дбн+Ос | Дбн | 65 | 12 | 22 | ДКЛЛР |
| 12 | 5,0 | 10Дбн+Клт | Дбн | 75 | 13 | 24 | ДКЛЛР |
| 13 | 1,7 | 10Дбн | Дбн | 55 | 13 | 22 | ДКЛЛР |
| 14 | 3,0 | 10Дбн | Дбн | 55 | 9 | 20 | ДКЛЛР |
| 15 | 3,1 | 10Дбнс+Ил | Дбн | 65 | 22 | 22 | ДКЛЛР |
| Итого | 31,2 |  |  |  |  |  | ДКЛЛР |

Целевое назначение земель – защитные. Категория защитных лесов – противоэрозионные.

Условные обозначения:

Дбн – дубовая низкоствольная;

Клт, Ил (клен остролистый татарский, вяз) – твердолиственная;

Ос (осина)– твердолиственная;

ДКЛЛР – дубрава сухая;

10Дбн – 100% дубов низкоствольных с включением других пород.

Составлено автором на основе [114]

Большое значение в поглощении углекислого газа имеет не только состав пород деревьев, но и их возраст. Наибольшей депонирующей способностью обладают молодняки: в возрасте до 20 лет деревья дают 0,934 т/га в год, в возрасте от 20 до 40 лет – 1,611 т/га. С увеличением возраста деревьев депонирующая способность леса падает и в перестойных древостоях практически равна нулю [148].

Другие данные по объемам депонирования представлены В.И. Заикиным.

*Таблица III.2.8*

**Объемы среднегодового депонирования углекислого газа лесонасаждения II класса возраста, в зависимости от породного состава**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Главные лесообразующие породы | Объем среднегодового депонирования, т СО2 / га в год |
| 1 | Дуб высокоствольный | 12,5 |
| 2 | Лиственница | 10,8 |
| 3 | Сосна | 8,8 |
| 4 | Береза | 8,6 |
| 5 | Вяз | 2,7 |

Составлено автором на основе [59]

Большой разброс в оценках объема депонирования углерода лесными массивами и стоимости сертификатов на выбросы «парниковых газов» не позволяет научно обоснованно рассчитать денежную стоимость лесного массива. Для Сиротинского участкового лесничества Трехостровского мастерского участка, исходя из данных Волжского международного института леса, каждый гектар лесных насаждений Волгоградской области ежегодно поглощает около трех тонн углекислого газа, рыночная цена сертификата составляет 15 евро, средний возраст оцениваемого леса примерно 60 лет. Затратами на уход за лиственным лесом можно пренебречь, поскольку такой лес – это самовосстанавливающаяся система.

Стоимость леса, как и любого товара, с очки зрения доходного подхода можно рассчитать 2 методами: капитализации доходов и дисконтирования денежных потоков. Метод дисконтированных денежных потоков уместно принять в том случае, когда денежные потоки различаются в прогнозном периоде. При расчете рыночной стоимости леса, величина валовой или чистой прибыли будет различаться в зависимости от спелости, состава пород лесного массива, рыночных цен на древесину и т.д.

, где

– ставка дисконтирования, отражающая риски ожидаемых денежных потоков,

 – денежные потоки в определенный период времени,

 – денежный поток в постпрогнозном периоде.

В нашем случае, более уместен подход, основанный на капитализации доходов, поскольку величина чистой прибыли, представляющая собой размер квоты на выбросы углекислого газа, величина постоянная, во всяком случае, на данный момент прогнозировать ее изменение в какую-либо сторону не представляется возможным.

Для расчета стоимости будущий доход преобразуется в текущую стоимость путем деления на ставку капитализации:

*,*

где  – стоимость объекта оценки,

 – доход, приносимый объектом оценки за год,

 – ставка капитализации – процент цены, который составляет доход в единицу времени.

Средний возраст массива, как следует из таблицы 1, в среднем составляет 60 лет. В течение всего этого периода времени происходило депонирование углекислого газа, и тем самым, постоянно производился товар (утилизировался углекислый газ и производился кислород). Ставку капитализации предлагается принять равной 1 / 60 = 0,017.

Денежная стоимость 1 гектара массива рассчитывается как отношение чистой прибыли за один год деленной на ставку капитализации.

Таким образом, стоимость 1 гектара массива Сиротинского участкового лесничества Трехостровского мастерского участка составляет 2 700 евро или (учитывая, что на дату расчета евро стоит около 40 рублей) 108 000 рублей, вес массив площадью 31,2 га 3 369 600 рублей.

Для определения экономической ценности природы важной является концепция «готовность платить». Он отражает дополнительную величину, которую потребитель был бы готов заплатить за товар сверх уплаченной суммы. В теории эта величина называется излишком потребителя.

На практике данная концепция строится на сборе статистических данных касающихся численности населения и готовности населения платить ежегодные взносы на благо леса. Далее имея все необходимые данные, составляем процентное соотношение готовности платить по нужному региону. После, по каждой стоимостной группе находим среднее значение и уже тем самым находим, сколько человек готовы заплатить ту или иную сумму. В конце суммируем полученные результаты и получаем приблизительную стоимостную оценку рекреационных ресурсов леса в данном регионе.

Метод нерыночной прямой (субъективной) оценки на основе готовности платить рекомендован к применению Департаментом ООН по экономической и социальной информации и анализу политики [80]. Рассматриваемый метод нерыночной прямой оценки используется в ситуациях, когда рынок природных ресурсов отсутствует или слабо развит, то есть тогда, когда общепринятые рыночные методы не могут эффективно применяться. В российской практике это руководство соответствует стандартам Российского общества оценщиков [136], а также международным стандартам оценки [95].

Метод может использоваться при рассмотрении практически любой экологической проблемы, когда есть группы потребителей, интересы которых затрагиваются.

Метод применялся при оценке рекреационного потенциала Куршской косы (Калининградская область), а также ряда особо охраняемых природных территорий, имеющих важное социальное значение. Результаты подробно изложены в [113].

Для расчета стоимости рекреационного потенциала лесных насаждений в Волгоградской области выбрано несколько характерных для региона поселений, вблизи которых находятся леса.

Этапы процедуры оценки.

1. Выявление объектов – лесных массивов возле населенных пунктов.

Были опрошены жители 5 населенных пунктов Волгоградской области:

* Станицы Упорниковской Нехаевского района (в том числе хуторов Денисовский, Хорошевский), всего 50 человек;
* Хутора Песковатка Городищенского района, всего 40 человек;
* Рабочего поселка Даниловка Даниловского района (в том числе хуторов Плотников, Лобойково, Белые пруды, поселков Каменный, Вешенки, Водолазный, Сосенки, Привольное, Кошки), всего 44 человека;
* Районного центра Суровикино (в том числе хуторов Ближнеосиновский, Бурацкий, Нижнеосиновский), всего 50 человек;
* Районного центра Иловля, Иловлинского района, 51 человек.

Всего в пяти населенных пунктах опрошено 235 человек.

*Таблица III.2.9*

**Численность населения территорий, на которых производился опрос.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Населенный пункт | Станица Упорниковская | Поселок Песковатка | Даниловка | Суровикино | Иловля |
| Численность населения, чел | 1 892 | 1 246 | 5 100 | 20 500 | 12 100 |

Составлено автором на основе [50]

Всего на территориях опроса проживает 40 838 человек.

На территории поселений, в которых проводился опрос, расположены леса первой группы. Это леса, основным назначением которых является выполнение водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных функций, а также леса особо охраняемых природных территорий, т.е. леса богатые рекреационными ресурсами. Такие леса являются самыми благоприятными для отдыха и туризма. Это и стало основным фактором в выборе лесных массивов именно этих территорий.

2. Стратегия исследования — личный опрос.

3. Составление анкет.

Анкетирование проводилось с помощью опросных листов содержащих следующие вопросы:

* Какое экономическое воздействие оказывает лес на вашу семью?
* Какую экономическую выгоду приносит наличие леса?
* Имеет ли лес санитарно-гигиенические функции?
* Готовы ли Вы платить за то, чтобы лес существовал и за ним осуществлялся уход?
* Считаете ли Вы, что приезжим туристам нужно платить за стоянку у водоемов?

4. Проведение опросов.

5. Обработка данных.

Делая предположение о том, что в оплате могут принимать участие только платежеспособное население, например, для проживающих в сельской местности, лица старше 15 лет, а это приблизительно 85% населения (по данным переписи населения 2012 года) получим, что от общей численности населения равной 40 838 человек, платежеспособных остается 34 712 человек.

*Таблица III.2.10*

**Расчет средневзвешенного значения, которое население готово платить по результатам опросов всех 5 населенных пунктов.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Какую сумму население согласно платить в год, руб.  Xi | Количество опрошенных человек | % от опрошенного населения | Количество человек проживающих в анкетируемой местности в зависимости от % опрошенных,  Ni | Среднее значение интервала, руб.  Xi сред | Общая сумма, которую готово платить население всех 5 районов, руб.  Si=Ni\*Xi сред |
| Ничего | 62 | 26,4 | 9158 | 0 | 0 |
| 100-499 | 82 | 34,9 | 12112 | 250 | 3028094,3 |
| 500-999 | 50 | 21,3 | 7386 | 750 | 5539196,8 |
| 1000-1500 | 39 | 16,6 | 5761 | 1250 | 7200955,9 |
| Больше 1500 | 2 | 0,9 | 295 | 1750 | 516991,7 |
| Итого | 235 | 100 | 34712 |  | 16285238,6 |

Составлено автором на основе собственных опроса и расчётов

Средневзвешенное значение, которое каждый человек в опрошенных населенных пунктах готово платить 16285238,6 / 34712 = 398,8 руб.

Используя полученный данные в параграфах II.3.2 и II.3.3 можно рассчитать примерную стоимость экологических функций лесных земель Волгоградской области (таблица III.2.11).

*Таблица III.2.11*

**Экономическая оценка экологических функций земель с лесами и лесными насаждениями Волгоградской области, 2012 г.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Функция | Способ расчета | Общая стоимость, млн. руб. | Стоимость, руб./га |
| Противоэрозийная | На основе метода замещения | 993,7 | 1 528,8 |
| Полезащитная | На основе разницы объема с/х продукции между защищенными и незащищенными лесополосами полями | 454,5 | 699,2 |
| Водоохранная | На основе стоимости водных ресурсов в регионе | 5 400,8 | 8 308,9 |
| Защита от пыли | На основе определения затрат на эксплуатацию воздухоочистителей | 15 609, 5 | 23 388,4 |
| Поглощение CO2 | На основе квот Киотского протокола | 70 200,0 | 108 000,0 |
| Рекреационное значение | На основе метода готовности платить | 1 028,0 | 15 815,9 |
| Итого |  | **78 077,0** | **141 925,3** |

Составлено автором на основе собственных расчетов.

Таким образом, стоимость шести экологических функций земель с лесами и лесными насаждениями Волгоградской области примерно составляет 141 925,3 руб./га. Согласно Постановлению главы администрации Волгоградской области от 1 ноября 2010 г. «Об утверждении кадастровой стоимости земель лесного фонда на территории Волгоградской области» кадастровая стоимость данных земель на территории Волгоградской области установлена в размере **3 940,0** рублей за 1 гектар. Исходя из полученных результатов, видно, что оцененная рыночная стоимость 6 экологических функций превышает принятую нормативную кадастровую в 141 925,3 / 3 940 ≈ 36 раз!

Становится очевидной необходимость учета экологических функций при экономической оценке региональных земель: в противном случае оценку трудно назвать достоверной. Кроме того будет повышение таким образом точности в определении эффективности использования земель будет способствовать более качественному перераспределению собственников, арендаторов и функционального назначения. Все в совокупности позволит повысить доходы местных бюджетов и общий уровень экономического благосостояния региона.

# Заключение

Устойчивое развитие предполагает рациональное использование всех имеющихся ресурсов, позволяющее удовлетворить потребности живущего населения и будущих поколений. Рациональное использование ресурсов определяется качеством их управления и использования. Среди множества ресурсов региона, представляющего собой ограниченную территорию, земля и все ее природные ресурсы приобретает одно из важнейших значений.

Уникальность земли состоит в невозможности ее воссоздание. При этом ценность земельных ресурсов имеет три аспекта: экономический, экологический и социальный. С экономической точки зрения земли представляет собой объект хозяйственной деятельности, является материальной базой всего производства. Земля также выступает как природный объект, как составная часть природной среды, обеспечивая необходимые экологические условия для жизнедеятельности человека. В социальном аспекте земля является объектом собственности и предоставляет преимущества своим владельцам.

Использование земли, как и любого другого ресурса, должно быть рациональным. Под рациональным использованием земельных ресурсов понимается достижение максимального эффекта в осуществлении текущих целей землепользования с учетом полезного взаимодействия земли с другими природными факторами, при сохранении таких же возможностей в будущем.

На рациональное землепользование оказывает влияние множество факторов, которые в рамках проводимого исследования удобно разделить на две группы: управляемые и неуправляемые. В качестве критерия выступает

возможность воздействия со стороны региональных субъектов землепользования (физические и юридические лица, органы муниципальной и региональной власти).

К управляемым факторам рационального землепользования относятся:

* антропогенный: положительные и отрицательные последствия человеческой деятельности;
* технологический: существующие и применяемые методы, технологии использования земельных ресурсов; подходы и методики управления землепользованием.

Неуправляемые факторы:

* экономический: текущее экономическое состояние страны и мирового сообщества;
* политический: проводимая государством земельная политика;
* природно-климатический: условия климата, ландшафт, качество почвенного покрова и т.д.;
* социальный: уровень жизни населения, наличие/отсутствие социальной напряженности, качество трудовых ресурсов и т.д.

Для достижения рационального землепользования необходимо обеспечить выполнение трех групп условий, которые можно обозначить как институциональные, информационные и организационные.

Институциональные условия выполняются при существовании устойчивых земельных отношений. Земельные отношения выражают общественные отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Земельные отношения включают в себя следующие важнейшие элементы:

* формы собственности на землю (частная, государственная, муниципальная, общинная и т. п.);
* отношения хозяйственного использования земли;
* формы управления земельными ресурсами (система политических, социально-экономических, правовых и административных мер, направленных на организацию их использования);
* способы и методы регулирования земельных отношений.

Информационные условия выполняются при наличии систематизированной постоянно обновляемой базы данных по земельным ресурсам, формируемой на основе государственного кадастрового учета. Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

* государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
* государственного контроля за использованием и охраной земель;
* мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
* государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* землеустройства;
* экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
* установления обоснованной платы за землю;
* иной, связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками, деятельности.

Организационные условия выполняются при существовании справедливой системы оплаты, взимаемой с землепользователей, за владение, распоряжение и пользование земельными ресурсами. Посредством экономической оценки стоимости земельных ресурсов, ставок арендной платы и земельного налога государственные, региональные и муниципальные органы управления стремятся решить экономические и экологические задачи: повысить заинтересованность субъектов в эффективном землепользовании, сформировать дополнительные финансовые источники для воспроизводства плодородия земли.

Регулирование управляемых факторов властными структурами и адаптация к неуправляемым с целью выполнения институциональных, информационных и организационных условий позволит достигнуть рационального землепользования в регионе.

Рациональное землепользование взаимосвязано с социальным, экономическим и экологическим развитием региона. Для доказательства данного утверждения был проведен корреляционный анализ между 15 показателями инвестиционной привлекательности (природно-ресурсный показатель, трудовой, производственный, инновационный, институциональный, информационный, финансовый, потребительский, туристический) и риска регионов (экономический, финансовый, социальный, экологический, криминальный, управленческий), составленными специалистами рейтингового агентства «Эксперт РА», и удельными показателями кадастровой стоимости земель шести различных категорий: сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности, особо охраняемых территорий, лесного фонда и водного фонда. Анализ проведен на основе данных по 83 субъектам Федерации.

Стоимость отражает привлекательность земельного участка для пользователей, т.е. отражает, насколько выгодно и эффективно он используется или может быть использован, следовательно, указывает, насколько рационально земельный участок задействован в хозяйственной деятельности. Таким образом, согласно проведенному анализу сделаны следующие выводы:

* рациональное использование земель населенных пунктов повышает экономическую безопасность региона и финансовое благосостояние населения,
* земель сельскохозяйственного назначения – экологическое состояние и развитие инфраструктуры территорий,
* земель лесного фонда – природно-ресурсный потенциал региона
* земель промышленности, особо охраняемых территорий и водного фонда не оказывает существенного влияния на социально-экономическое и экологическое состояние региона.

Исследование существующей системы управления землями региона позволило обнаружить некоторые недостатки, устранение которых повысит эффективность землепользования.

Во-первых, нет четкого разграничения между муниципальными и федеральными органами управления прав собственности на природные ресурсы (леса) земель, находящиеся под управлением муниципалитетов. Возможность нахождения лесов в собственности поселений исключена статьей 37 Федерального закона «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» от 04.12.2006 № 201-ФЗ. Утратил силу допускавший это пункт 17 части 2 статьи 50 Федерального закона «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ. Леса также не включены в перечень видов имущества, которое может находиться в собственности муниципальных районов или городских округов. В результате леса (в том числе расположенные в границах населенных пунктов) фактически являются бесхозными природными ресурсами под управлением муниципалитетов.

Вследствие противоречий в существующем законодательстве, возникает множество сложностей в отношении использования земель под управлением муниципалитетов, особенно при устранении последствий лесных пожаров, что, в свою очередь, приводит к снижению эффективности управления ими. Необходимо законодательно закрепить право собственности на все природные ресурсы земель, находящиеся под управлением муниципалитетов, за местными органами управления, что будет способствовать быстрому разрешению возникающих вопросов относительно данных земель и в целом повысит эффективность использования земельных ресурсов в регионе.

Во-вторых, существует значительная разница между рыночной и кадастровой стоимостями земли. Рыночная стоимость (законодательно закреплена статьей 66 Земельного кодекса РФ) – стоимость земельного участка, устанавливаемая в зависимости от спроса и предложения на рынке земли; кадастровая стоимость (законодательно закреплена статьей 66 Земельного кодекса РФ) – стоимость участка земли, определяемая на основе государственной кадастровой оценки земель. Разница между двумя видами стоимости вызвана объективными причинами: применение метода массовой оценки при осуществлении государственной кадастровой оценки земли (ГКОЗ) и низкой частотой проведения оценки (1-й тур ГКОЗ в Волгоградской области был завершен в 2002 году, 2-й – 2010-м), что обусловливает несоответствие значений кадастровой стоимости сложившейся ситуации на рынке земли.

Вследствие существующей разницы собственники земли посредством суда начали оспаривать величину кадастровой стоимости, которая в большинстве случаев значительно выше установленной оценщиком рыночной стоимости. С одной стороны, установление рыночной стоимости, которая точнее отражает эффективность использования земли, для б*о*льшего количества земельных участков способствует рациональному землепользованию. С другой стороны, судебный процесс оплачивается за счет средств местного бюджета, что препятствует развитию муниципалитетов и, как следствие, региона.

С целью упрощения процесса оспаривания в каждом субъекте Федерации существует по одной организованной Росреестром комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, порядок работы которой определен приказом Минэкономразвития России № 263 от 04.05.2012. На практике данные комиссии не действуют: во-первых, работа комиссий, как и суды, оплачивается из местных бюджетов, что не делает их более выгодными для муниципалитетов, во-вторых, члены комиссии – представители государственных организаций (заместитель руководителя Управления Росреестра, заместитель директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра», представитель органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и представитель Национального совета по оценочной деятельности), интересы которых не совпадают с интересами собственника земельного участка, предпочитающего обращаться в суд со своим защитником прав. В то же время разрешение споров о результатах кадастровой оценки посредством комиссии, а не через суд, осуществляется быстрее и с меньшими затратами.

Предлагается организовать комиссии на местном уровне в составе 4-х человек:

– представитель местных органов управления: один из заместителей Руководителя муниципалитета;

– представитель оспаривающей стороны: собственник земельного участка или его доверенное лицо;

– два эксперта: эксперт отдела кадастровой оценки недвижимости регионального Управления Росреестра, назначенный председателем, и периодически меняемый представитель регионального отделения Российского общества оценщиков или саморегулируемой организации оценщиков.

Решение об изменении кадастровой стоимости будет приниматься открытым голосованием при согласии большинства членов (3 человека) комиссии (в отличие от единогласного решения в существующей комиссии Росреестра). Затраты на проведение заседаний комиссий следует переложить на собственника земельного участка (инициатора столкновения интересов). Подобные комиссии позволят ускорить процесс разрешения споров и уменьшить затраты местных органов управления.

В-третьих, существующие методики оценки стоимости земли с природными ресурсами не учитывают экологическую ценность земельного участка. В частности, это касается земель с лесами и лесными насаждениями: при проведении государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации согласно установленной методике «не рассматриваются экологические функции лесных земель». Во многом такое положение связано со сложностью оценки многих экологических функций.

Отсутствие методики учета экологической ценности при определении стоимости приводит к недооценке земель с лесами и лесными насаждениями, которые в большинстве случаев выкупают за бесценок с целью вырубки или строительства торговых объектов. В результате происходит нарушение экологического баланса, что может оказывать негативное влияние на здоровье населения и урожайность сельскохозяйственных культур.

Кроме того владельцами большинства земель с лесами и лесными насаждениями являются муниципалитеты. Увеличение стоимости данных земель в связи с учетом экологических функций позволит местным властям более эффективно ими управлять: продажа и аренда будут приносить больше прибыли, увеличатся поступления от земельного налога с владельцев земельных участков (физических и юридических лиц).

Для решения проблемы учета экологических функций земель с лесами и лесными насаждениями была разработана модель кумулятивной стоимостной эколого-экономической оценки лесов, включающую методы оценки шести экологических функций земель с лесами и лесными насаждениями, и рассчитаны стоимости данных функций для лесных земель Волгоградской области:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Функция | Способ расчёта | Стоимость, руб./га |
| Противоэрозийная | На основе метода замещения: затраты на добычу смытой почвы в водоемы при использовании спец. уст-ва – земснаряда | 1 528,8 |
| Полезащитная | На основе разницы объема с/х продукции между защищенными и незащищенными лесополосами полями | 699,2 |
| Водоохранная | На основе стоимости водных ресурсов в регионе | 8 308,9 |
| Защита от пыли | На основе определения затрат на эксплуатацию воздухоочистителей | 23 388,4 |
| Поглощение CO2 | На основе квот Киотского протокола на выбросы углекислого газа | 108 000,0 |
| Рекреационное значение | На основе метода готовности платить: сколько готовы отдать люди для сохранения возможности отдыха в зеленых зонах | 15 815,9 |
| Итого |  | **141 925,3** |

Официально установленная нормативная цена для данных земель составляет 3 490 руб. за 1 га, что почти в 36 раз ниже полученной величины. Это говорит о недооценке земель с лесами и необходимости перерасчета их стоимости.

Для облегчения задачи автором была разработана компьютерная программа «Кумулятивная стоимостная эколого-экономическая оценка лесов», позволяющая автоматизировать расчет.

Использование разработанных в диссертационном исследовании теоретических и практических предложений позволяет способствовать повышению качества управления земельными ресурсами как фактора устойчивого развития региона. Результаты проведенного исследования дают основание считать, что поставленные задачи решены, цель исследования достигнута.

# Список литературы.

1. Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ.
4. Постановление Главы Администрации Волгоградской области от 23 декабря 2005 №1372 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель водного фонда Волгоградской области».
5. Постановление Главы Администрации Волгоградской области от 01 ноября 2010 №1722 «Об утверждении кадастровой стоимости лесных земель лесного фонда на территории Волгоградской области».
6. Постановление Главы Администрации Волгоградской области от 18 ноября 2011 г. №1251 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов Волгоградской области».
7. Постановление Губернатора Волгоградской области от 20 ноября 2012 г. №1127 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Волгоградской области».
8. Постановление Губернатора Волгоградской области от 20 ноября 2012 г. №1130 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Волгоградской области».
9. Постановление Правительства Российской Федерации «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» от 11 ноября 2002 г. №808.
10. Постановление Правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель» от 25 августа 1999 г. № 945.
11. Федеральный закон «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» от 04.12.2006 № 201-ФЗ.
12. Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в часть 2 налогового кодекса и некоторые другие акты законодательства РФ» от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ.
13. Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» от 17 июля 2001 г. № 101.
14. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102 (в редакции от 05.02.2004).
15. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ.
16. Федеральный закон «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ.
17. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135 (в редакции от 21.03.2002).
18. Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (в редакции Федерального закона от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»).
19. Федеральный закон от 5 февраля 2004 г. N 1-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
20. Абалкин, Л.И. Новый тип экономического мышления / Л. И. Абалкин. – М.: Экономика, 1987. ­ 189 с.
21. Авиацинный портал «Aviaspot» [электронный ресурс] / URL: <http://airspot.ru/news/ekonomika-i-finansy>.
22. Агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://mio.astrobl.ru/index.aspx?id=265>.
23. Академик. Словари и энциклопедии [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/30834>.
24. Аналитический портал химической промышленности «Новые химические технологии» [электронный ресурс] / URL: <http://www.newchemistry.ru>.
25. Анимица, Е.Г. Региональное управление: курс лекций [электронные текстовые данные] – Режим доступа: http://course-info.narod.ru/e-RegionalPolicy/data/2\_3.htm
26. Ацюковский, В.А. Концепции современного естествознания: История. Современность. Проблемы. Перспективы. – М.: Изд-во МСЭУ, 2000.
27. Байсеркаев, О.Н. Региональная пространственно-предметная среда (экспериментальная социально-экономическая география областных и районных таксонов). – Алмааты: Рауан, 1993.
28. Барканов, А.С. Оценка экономической устойчивости строительного предприятия / А.С. Барканов // Экономика строительства. – 2005. – №8. – С.35-43.
29. Бияков, О.А. Теория экономического пространства: методологический и рациональный аспекты – Изд. Томского университета, 2004.
30. Бондарчук, С. А. Эффективность использования земель под защитными лесами (на материалах Северо-Кавказкого федерального округа) / С. А. Бондарчук // Автореферат [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.guz.ru/media/file/ar25112011_2.pdf>.
31. Брундтланд, Г.Х. Наше общее будущее. Доклад Комиссии ООН по окружающей среде и развитию. 1987. – М.: Прогресс, 1988. – С.50.
32. Брылев, В. А. Особо охраняемые природные территории Волгоградской области / В. А. Брылев, Н. О. Рябинина. – Волгоград, 2006. – С. 256.
33. Бубнов, Д.В. Анализ зависимости кадастровой стоимости от уровня развития региона – Анализ, моделирование и прогнозирование экономических процессов: Материалы IV Международной научно-практической Интернет-конференции 15 дек. 2012 – 15 фев. 2013 г. / под ред. Богачковой, В.В. Давниса; Волгоград. гос. ун-т, Воронеж. гос. ун-т – Воронеж: Издатльство ЦНТРИ, 2012. – с. 42-44.
34. Бубнов, Д.В. Денежная оценка средозащитных функций леса (на примере Волгоградской области) / Д.В. Бубнов, О.В. Лихоманов // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3. Экономика. Экология. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2012. – №2 (21) – С. 214-220.
35. Бубнов, Д.В. Динамика изменения цен на земельные участки Волгограда и Волгоградской области за I квартал 2006 г. / Д.В. Бубнов // XI Региональная конференция молодых исследователей Волгоградской области, 8-10 ноября 2006 г. Выпуск 1. Экономика и финансы: тезисы докладов. Совет ректоров вузов, ВолГУ; редкол.: О.И. Сгибнев (отв. ред.) [и др.]. – Волгоград: Изд-во ВолГУ. – С. 194-195.
36. Бубнов, Д.В. К анализу результатов II тура кадастровой оценки земель населенных пунктов по видам разрешенного использования (на примере Волгоградской области) / Д.В. Бубнов // Современная экономика: проблемы и решения / Научно-практический журнал ГОУ ВПО «Воронежский государственный университет» – Воронеж, 2013. – С. 37-42.
37. Бубнов, Д.В. К вопросу о выкупе или аренде земельных участков под приватизированными зданиями и сооружениями / Д.В. Бубнов // Материалы Научной сессии, Выпуск 5. Управление и региональная экономика / ГОУ ВПО «Волгоградский государственный университет»; редкол.: Б.Н. Сипливый (отв. ред.) [и др.]. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2008. – С. 334-339.
38. Бубнов, Д.В. К вопросу о разнице между кадастровой и рыночной стоимостями земельного участка на примере объекта недвижимости города Волгограда / Д.В. Бубнов // Современная экономика: проблемы и решения / Научно-практический журнал ГОУ ВПО "Воронежский государственный университет", №9 – Воронеж, 2011. – С. 92-100.
39. Бубнов, Д.В. Методы эффективного управления земельными ресурсами региона: Препринт / Д.В. Бубнов – Волгоград: Изд-во ВолГУ – 2014. – 44 с.
40. Бубнов, Д.В. О выкупе в собственность или аренде земель поселений, находящихся в бессрочном пользовании / Д.В. Бубнов // Наука и молодежь: новые идеи и решения: материалы научно-практической конференции молодых исследователей, г. Волгоград, 14-16 мая 2007 г. В 2-х частях. – Волгоград: ИПК «Нива», 2007. – С. 277-278.
41. Бубнов, Д.В. О переоформлении прав предприятий на земельные участки в процессе приватизации / Д.В. Бубнов // Творчество молодых – региону: материалы III Межрегиональной научно-практической конференции, г. Волгоград, март 2007 г. / ВолГУ; редкол.: О.И. Сгибнева (отв. Ред.) [и др.]. – Волгоград: Изд-во ВолГУ. – С. 29-33.
42. Бубнов, Д.В. Об учёте экологического фактора при расчете стоимости объектов недвижимости / Д.В. Бубнов, О.В. Лихоманов // Материалы II Международной научно-практической Интернет-конференции, 15 декабря 2010 г. – 15 февраля 2011г. / под ред. Л.Ю. Богачковой, В.В. Давниса; Волгоградский государственный университет, Воронежский государственный университет. – Воронеж: Издательство ЦНТИ, 2010. – С. 65-72.
43. Бубнов, Д.В. Оценка эффективности использования земельных ресурсов в Волгоградской области по сравнению с регионами ЮФО / Д.В. Бубнов // Материалы круглого стола «Экологическая оптимизация регионального хозяйства» / Урюпинск: Урюпинский филиал ГОУ ВПО «Волгоградский государственный университет» – Урюпинск, 2011. – С. 10-14.
44. Бубнов, Д.В. Применение математических методов к оценке стоимости земельного участка под складскими помещения с учетом экологического фактора [текст] / Бубнов Д.В. – Волгоград: ВолГУ, 2010.
45. Бубнов, Д.В. Совершенствование государственной кадастровой оценки земель на примере Волгоградской области / Д.В. Бубнов, О.В. Лихоманов // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3. Экономика. Экология. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2013. – №1 (22) – С. 243-250.
46. Бубнов, Д.В. Состояние земельного рынка г. Волгограда / Д.В. Бубнов // Материалы XII Региональной конференции молодых исследователей Волгоградской области, 13-16 ноября 2007 г. / Волгоградский государственный. университет, – Волгоград: Изд. ВолГУ, 2008. – С.173-175.
47. Бубнов, Д.В. Экономическая оценка санитарно-гигиеничесих функций лесных насаждений по задержке пыли (на примере Волгоградской области) / Д.В. Бубнов // Анализ, моделирование и прогнозирование экономических процессов. Материалы IV Международной научно-практической Интернет-конференции (15 декабря 2012 г. – 15 февраля 2013 г.) – С. 46-49.
48. Будущее, которые мы хотим / Итоговый документ конференции по окружающей среде «Рои+20» [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.slideshare.net/uncsd2012/the-future-we-want-rio20-outcome-document>.
49. Варанкин, В. В. Методологические вопросы региональной оценки природных ресурсов / В. В. Варанкин. – М., 1974. – С. 239.
50. Википедия. Свободная энциклопедия [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%E0%E7%E2%E8%F2%E8%E5>.
51. Википедия. Свободная энциклопедия [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Файл:Устойчивое_развитие.png>.
52. Волгоградская область / Википедия [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоградская_область>.
53. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2009 году [текст] – Москва, 2010.
54. Гофман, К.Г. Экономическая оценка природных ресурсов в условиях социалистической экономики / К. Г. Гофман. – М., 1977. – С. 236.
55. Гранберг, А.Г. Основы региональной экономики: Учебник для вузов. – М.: ГУ ВШЭ, 2000.
56. Егорова, Е.Н. Эколого-экономическое взаимодействие хозяйствующих субъектов в условиях экологически ориентированного экономического роста / Е.Н. Егорова // Автореферат [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://lib.znate.ru/docs/index-47385.html>.
57. Загрязнение городской среды и оздоровительная функция озеленения [электронный ресурс] / URL: <http://phasad.ru/z6.php>.
58. Задорожнева, Ю.В., Калинина А.Э. Многофакторная оценка эффективности реализации социально-экономической политики региона // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 4; URL: [www.science-education.ru/104-6719](http://www.science-education.ru/104-6719).
59. Заикин, В.И. Экологические инвестиции как важный фактор устойчивого развития региона [электронный ресурс] / [URL:/www.rae.ru/use/?section=content&op=show\_article&article\_id=2973](file:///C:\www.rae.ru\use\%3fsection=content&op=show_article&article_id=2973).
60. Зарубежный опыт управления земельными ресурсами // Заседание Государственный совет №7 «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения»/ Государственный совет Российской Федерации [электронные тестовые данные] – Режим доступа: <http://archive.kremlin.ru/text/stcdocs/30890.shtml>.
61. Захарченко, В.И. Экономическая устойчивость предприятия в переходной экономике / В.И. Захарченко // Машиностроитель. – 2002. – №1. – С.9-11.
62. Зеленый мир. Экологическое досье мира и России [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://zmdosie.ru/klimat/mneniya/267-sammit-rio-20>.
63. Земельное право России. Учебник по специальности «Правоведение» / Под ред. В.В.Петрова. – М., 2005.
64. Земельное право. Учебник для вузов. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор – доктор юридических наук, профессор С.А. Боголюбов. – М., 1999. – С. 400.
65. Земельный фонд Российской Федерации / Федеральный портал Protown.ru [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.protown.ru/information/hide/2633.html>.
66. Иванов, Е. Информация как категория экономической теории [электронные текстовые данные] – Режим доступа: http://rvles.ieie.nsc.ru: 8101/parinov/ivanov/ivanov1.htm.
67. Инновационный портал Уральского Федерального округа «ИНВУР» [электронный ресурс] / URL: <http://www.invur.ru/index.php?page=news&id=42984>.
68. Информационно-правовой портал «Гарант» [электронные текстовые данные] – Режим доступа: http://www.garant.ru/hotlaw/volga/363952.
69. Информационный портал «GreenWood» [электронный ресурс] / URL: <http://greenword.ru/2007/11/kyoto.html>.
70. Информационный портал «РИАНОВОСТИ» [электронный ресурс] / URL: <http://eco.ria.ru/business/20110204/330295900.html>.
71. Иншаков, О.В. Институциональность экономического пространства в концепции пространственной экономики / О.В. Иншаков, Д.П. Фролов.– Пространственная экономика, 2007, №1.
72. Кадастр земель населенных пунктов: Учебное пособие. – М., 2007.
73. Касти, Дж. Большие системы: связность, сложность, катастрофы. – М.: Мир, 1982.
74. Каталог экономических ресурсов России [электронный ресурс] / URL: <http://economics-online.org/news/1295454764.html>.
75. Кириллов, С.Н.. Эколого-экономическая система городского землепользования: механизм управления и инструменты регулирования / С.Н. Кириллов // Автореферат дис-ции на соискание уч. степени доктора экономических наук, РГСУ – Ростов-на-Дону: Изд-во РГСУ. – С. 22-23.
76. Козбаненко, В.А. Государственное управление, основы теории и организации [текст]: учебное пособие в 2-х томах / В.А. Козбаненко. – М. – Статус. – 2008. – С. 366.
77. Козенко, З.Н. Оптимизация структуры посевных площадей для крестьянских (фермерских хозяйств): Препринт / З.Н. Козенко, А.Ф. Рогачев, Н.Н. Скитер // Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2001. – 40 с.
78. Комитет лесного хозяйства Волгоградской области [электронный ресурс] / URL: <http://ulh.volganet.ru/folder_1/folder_3>.
79. Компании по разработке и технической поддержки логистов ООО «ЛИСИТ» [электронный ресурс] / URL: <http://www.lisat.ru>.
80. Комплексный экологический и экономический учет. Руководство по национальным счетам. – Нью-Йорк: ООН,1994.
81. Костинский Г.Д. Идея пространственности в географии // Изв. РАН. Сер. геогр. – 1992. – № 6. С. 38.
82. Кочетов Э.Г. Геоэкономика. Освоение мирового экономического пространства: Учебник для вузов. М.: Норма, 2010.
83. Круковский Я.В. Фрактальный анализ временных рядов в прогнозировании тенденций развития социо-экономических систем // Фракталы и циклы развития систем. – Томск: ИОМ СО РАН, 2001. С. 39.
84. Крючков, С.Н. Селекционное семеноводство для защитного лесоразведения на юго-востоке Европейской территории России / С.Н. Крючков // Автореферат диссертации на соискание степени д. с-х. наук. – [электронный ресурс] / URL: <http://www.dissercat.com/content/selektsionnoe-semenovodstvo-dlya-zashchitnogo-lesorazvedeniya-na-yugo-vostoke-evropeiskoi-te>.
85. Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами / П.В. Кухтин, Левов А.А., Морозов В.Ю., Руднев А.В., Семкина О.С., Хованова Н.В. // 2-е изд. - СПб.: Питер, 2006. – 448 с.
86. Кучин И.А. Фракталы и циклы социальных процессов // Фракталы и циклы развития систем. – Томск: ИОМ СО РАН, 2001.
87. Левов, А.А. Управление земельными ресурсами / А.А. Левов, О.С. Семкина, П.В. Кухтин // Учебное пособие. 2-е изд. [электронные тестовые данные] – Режим доступа: http://www.piter-press.ru/attachment.php?barcode=978546901425&at=cont&n=0.
88. Лейзерович, Е.Е. Уровни организации пространства: экономико-географический анализ // Изв. РАН. Сер. геогр. – 1995. – № 2. С. 67, 73.
89. Лесная энциклопедия: В 2-х т., т.2 / Гл.ред. Воробьев Г.И.; Ред.кол.: Анучин Н.А., Атрохин В.Г., Виноградов В.Н. и др. – М.: Сов. энциклопедия, 1986. – С. 631.
90. Лесопромышленный портал «PromWood» [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.promwood.com/lesovodstvo/lesnoe_hozjajstvo/2921.html>.
91. Лёмин, А.В. Земельные ресурсы как объект муниципального управления // Известия ИГЭА. 2006. №4. URL: http://cyberleninka.ru/article/n/zemelnye-resursy-kak-obekt-munitsipalnogo-upravleniya.
92. Макарова, З.С. Прогнозирование численности населения Даниловского района Волгоградской области с учетом качественного состава и миграционных процессов / Дипломная работа – Волгоград, 2013.
93. Маркс К. и Энгельс Ф., Соч., 2 изд., т. 20, С. 550.
94. Материалы к заседанию Комиссии по рассмотрению вопросов, связанных с ходом выполнения кадастровых оценочных работ, применением результатов кадастровой оценки земель для налогообложения и иных целей, установленных законодательством – Филиал ФГУП «Федеральный кадастровый центр «Земля» по Южному федеральному округу». – 2012.
95. Международный стандарт оценки МСО-2 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»: – Международный комитет по стандартам оценки имущества (пересмотрен в 2007 г.).
96. Минэкономразвития разъяснило вопросы определения кадастровой стоимости [электронный ресурс] / URL: <http://k-r-o-m.ru/publikacii/minekonomrazvitiya-razyasnilo-voprosy-opredeleniya-kadastrovoj-stoimosti.html>.
97. Моисеев, Н.Н. Устойчивое развитие или стратегия переходного периода. – М: «Энергия», 1996. – С.14.
98. Мусохранов, В. Е. Основы рационального природопользования: лесное хозяйство, водное хозяйство, регулирование речного стока / В. Е. Мусохранов, Т. Н. Жачкина. – г. Барнаул, 2007. – С. 256.
99. Надо знать. Свободная электронная энциклопедия [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://nado.znate.ru>.
100. Научно-практический портал «Экология производства» [электронный ресурс] / URL: <http://www.ecoindustry.ru/news/view/19737.html>.
101. Некрасов, Н.Н. Региональная экономика. — М.: Экономика, 1975.
102. Нижегодцев, Р. Поляризация экономического пространства России и как ей противодействовать [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.ptpu.ru/issues/1_03/14_1_03.htm>.
103. Ньютон, И.С. Математические начала натуральной философии // Собрание трудов академика А.Н. Крылова. Т. VII – М. – Л.: АН СССР, 1936. – С. 32.
104. Окладский, П.В. Соотношение понятий экономической несостоятельности и устойчивости предприятий / П.В. Окладский // Лесной журнал. – 2000. - №5-6. – С.176-180.
105. Оксанич, Н.И. Экономическая устойчивость сельскохозяйственных организаций / Н.И. Оксанич // Автореферат [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://do.gendocs.ru/docs/index-275120.html>
106. Омельченко, И.Н. Финансово-экономическая стабильность как составная часть организационно-экономической устойчивости предприятий / И.Н. Омельченко, Е.В. Борисова // Вестник машиностроения. – 2007. – №4. – С.63-74.
107. Основы землеустройства / Библиофонд. Электронная библиотека [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.bibliofond.ru/view.aspx?id=559634#1>.
108. Официальный информационно-справочный портал Волгограда [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://volgadmin.ru/ru/MPCity/Cadastre.aspx>.
109. Охрана и использование природных ресурсов Волгоградской области. Статистическое обозрение. Волгоград: Волгоградстат, 2012. – С. 63.
110. Паринов, С. К теории сетевой экономики // Проблемы новой политической экономии. – 2001. – № 1.
111. Пефтиев, В.И. К концепции экономического пространства // Проблемы новой политэкономии. – 2001. – № 3. С. 34.
112. Писаренко, А. И. Лесное хозяйство России: От пользования – к управлению / А. И. Писаренко, В. В. Страхов. – М.: ИД «Юриспруденция»., 2004. – С. 522.
113. Повышение экономической эффективности государственного природного национального парка «Куршская коса»: Научный доклад. Ярославль: НПП «Кадастр», 2000.
114. Портал лесной отрасли «Wood.ru» [электронный ресурс] / URL: <http://www.wood.ru/ru/lonewsid-38730.html>.
115. Пределы роста / Медоуз Д.Х., Медоуз Д.Л., Рандерс Й., Бернс В. // Доклад по проекту Римского клуба «Сложные положения человечества» (1972). – Издательство МГУ. – Москва, 1991.
116. Радаев, В.В. Что такое «экономическое действие» // Экономическая социология. – 2002. – Т. 3. – № 5.
117. Радаев, В.В. Экономическая социология: Курс лекций. – М.: Аспект-Пресс, 1997.
118. Растворцева, С.Н. Сущность социально-экономической эффективности развития региона [текст] // Регионология – 2008. – № 4.
119. Региональная экономика. Под ред. Т.Г. Морозовой. — М.: ЮНИТИ, 2000.
120. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2010: Р32 – Стат. сб. / Росстат. – М., 2010. С. 996.
121. Результаты государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения на территории Волгоградской области – ООО НПО «ГеоГИС» – 2012.
122. Рейтинги инвестиционной привлекательности регионов России 2009-2010 гг. [электронный ресурс] / Рейтинговое агентство «Эксперт РА», URL: [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru).
123. Руднев, А.В. Управление земельными ресурсами муниципальных образований // Учебное пособие построено на основе действующих российских нормативных актов и содержит базовый материал по управлению земельными ресурсами г. Москвы. 1998 г. URL: <http://vasilievaa.narod.ru/mu/stat_rab/books/UZR_MO/UZR_MO2.htm>.
124. Рянский, Ф.Н. Фрактальная теория пространственно-временных размерностей: естественные предпосылки и общественные последствия // Фракталы и циклы развития систем. – Томск: ИОМ СО РАН, 2001. С. 32.
125. Сайт «MyArticles.net» [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.my-article.net/get/наука/география/европа/восточная-европа/волгоградская-область>.
126. Сайт «Rebion. Биологиеская защита» – электрон. текстовые данные – <http://rebion.ru/2010-10-04-estestvennye-faktory-prirody-les-istochnik-zdorovya>.
127. Сайт «Региональное законодательство» – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.regionz.ru/index.php?ds=83845>.
128. Сайт «Уровень инфляции» [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://уровень-инфляции.рф>.
129. Сайт бесплатных объявлений OLX [электронный ресурс] – URL: <http://volgograd.olx.ru/cat-410-p-17>.
130. Сайт бесплатных объявлений Slando [электронный ресурс] – URL: <http://nedvizhimost.vgg.slando.ru/volgograd/24099_5.html>.
131. Сайт ООН (Российская версия) [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.un.org/ru>.
132. Саркисянц, А. Кризис ипотечного кредитования: зарубежные страны и Россия. / А. Саркисянц. // Бухгалтерия и банки. – 2010. – №9.
133. Система муниципального управления: Учебник для вузов. 4-е изд. (исправленное и дополненное) / под ред. Зотова В.Б. – С.-Петербург, 2008 – С. 512.
134. Скачкова, С.А. Экологические аспекты природопользования урбанизированных территорий - Использование и охрана природных ресурсов в России, 2003, № 4-5 [электронные текстовые данные] – Режим доступа: http://www.eecca-water.net/content/view/3918/52/lang,russian/
135. Современное состояние недревесных растительных ресурсов России / Лузина А.В., Шатров М.Г., Лавров Г.М. и др.; Под ред. Егошиной Т.Л.. – Киров.: ВНИИОЗ., 2003. – 162 с.
136. Стандарт российского общества оценщиков СТРОО 20-03-96 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости».
137. Статистический сборник Волгоградская область 2010: Стат. сбор./Волгоградстат – Волгоград, 2011. – 384 с.
138. Статья 333.12 части второй Налогового кодекса Российской Федерации от 5 августа 2007 г. N 117-ФЗ. [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.rg.ru/2007/03/12/nalog-kodeks2.html>.
139. Статья начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Волгоградской области Игоря Ивашевского 10 апр. 2012 года [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://jurinfogazeta.livejournal.com/27953.html>.
140. Стратегия и проблемы устойчивого развития России в ХХI веке. – М.: ЗАО Изд-во «Экономика», 2002. – С. 29.
141. Строительная компания «Золотое руно» [электронный ресурс] / URL: <http://alivehouse.ru/price>.
142. Сыроежин, И.М. Планомерность. Планирование. План. – М.: Экономика, 1986.
143. Сыроежин, И.М. Системный анализ экономической информации. – Л.: Изд-во ЛФЭИ, 1978.
144. Управление федеральной налоговой службы по Волгоградской области [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.r34.nalog.ru>.
145. Услуги и аренда земснаряда / ООО «Гидрострой» [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.fls-gidrostroy.ru/?ceny-na-uslugi.html>.
146. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии / Росреест [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/wps/portal>.
147. Федеральный портал «Protown.ru» [электронный ресурс] / URL: <http://www.protown.ru/information/tema/1.html>.
148. Финансовый портал «Finforum» [электронный ресурс] / URL: <http://finforum.org/page/index.html/_/economics/dla-ukrainy-torgovla-kvotami-na-vybros-parnikovyh-gazov>.
149. Хакен, Г. Информация и самоорганизация: макроскопический подход к сложным системам. – М.: Мир, 1991.
150. Хакен, Г. Синергетика. – М.: Мир, 1980.
151. Цапиева, O. K. Устойчивое развитие региона: теоретические основы и модель // Проблемы современной экономики. 2010. №2. – С.308.
152. Центр устойчивого развития столицы [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.curs.kz/koncepcia_ustoichivogo_rasvitia>.
153. Цифровые характеристики эрозии / Вода. Водная энциклопедия. [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://watersite.ru/cifrovye-xarakteristiki-erozii>.
154. Цыгичко, А. Перспективы корпоративного строительства в России и СНГ // Экономист. – 1998. – № 5.
155. Чекмарев, В.В. К теории экономического пространства // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. – 2001. – № 3. С. 27.
156. Шепитько, Р.С. Аренда в региональной системе сельскохозяйственного землепользования / Р.С. Шепитько, Т.А. Дугина // Вестник ВолГУ. Серия 3. Экономика. Экология; Изд-во:ВолГУ – 2009. – С. 47.
157. Экономический словарь / Академик [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/econ_dict/17786>.
158. Эстерле, О. Еще раз о сути пространства и времени [электронные текстовые данные] – Режим доступа: <http://www.n-t.org/tp/ng/spv.htm>.
159. Яндекс. Маркет [электронный ресурс] / URL: <http://market.yandex.ru/catalogmodels.xml>.
160. Bubnov, D.V. Economic assessment of environment protective functions of forests and forest plantations (by the Volgograd region example) / D.V. Bubnov, O.V. Lihomanov, I.V. Beskyrnikov // The Advanced Science. Open access journal. Volume 2012, May, Issue 2. – P. 61-64.
161. Krugman, P. Complex landscapes in economic geography // American Economic Association, Papers and Proceedings. – 1994. – № 84.
162. Krugman, P. The Self-Organizing Economy. – Cambridge: Blackwell Publishers, 1996.
163. Shibusawa, H. Cyberspace and physical space in an urban economy // Papers in Regional Science. – 2000. – V. 79.

# Приложения.

**Приложение 1**

***Виды разрешенного использования (ВРИ) земель промышленности и населенных пунктов***

**Земли промышленности:**

**Первая группа** включает в себя:

* земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и техника, используемые при осуществлении космической деятельности;
* земельные участки, предоставленные для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта;
* земельные участки для размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

**Вторая группа** включает в себя:

* земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности;
* земельные участки для установления полос отвода железных дорог, переданные в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче – смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

**Третья группа** включает в себя земельные участки под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог.

**Четвертая группа** включает в себя:

* земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель;
* земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики;
* земельные участки для размещения железнодорожных путей;
* земельные участки для установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче – смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;
* земельные участки для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;
* земельные участки для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса;
* земельные участки искусственно созданных внутренних водных путей;
* земельные участки береговой полосы;
* земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
* земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков;
* земельные участки для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;
* земельные участки для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;
* земельные участки для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи;
* земельные участки для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи.

**Пятая группа** включает в себя:

* земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;
* земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
* земельные участки для размещение автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;
* земельные участки морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;
* земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
* земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения.

**Шестая группа включает в себя:**

* земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);
* земельные участки для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);
* земельные участки для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах (хранилища, склады и другие);
* земли иного специального назначения.

**Земли населённых пунктов**:

* + земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;
  + земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов;
  + земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов;
  + земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов;
  + земельные участки общежитий;

1. земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
   * земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства;
   * земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки);
2. земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
   * земельные участки гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта;
   * земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных; семейных, домашних и иных нужд, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности;
3. земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений;
4. земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
   * земельные участки для размещения объектов оптовой торговли;
   * земельные участки для размещения объектов розничной торговли;
   * земельные участки ресторанов, кафе, баров;
   * земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания;
   * земельные участки рынков;
   * земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания;
   * земельные участки химчисток, прачечных;
   * земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
   * земельные участки мастерских фотоателье, фото лабораторий;
   * земельные участки бань;
   * земельные участки парикмахерских;
   * земельные участки предприятий по прокату;
   * земельные участки объектов по оказанию ритуальных и обрядовых услуг;
   * земельные участки игровых залов, игровых автоматов, игровых домов (казино), тотализаторов, организаций лотерей (включая продажу лотерейных билетов);
5. земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
   * земельные участки гостиниц;
   * земельные участки прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей);
6. земельные участки, предназначенные для административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и соц. обеспечения и т.п.;
   * земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых);
   * земельные участки научных организаций (научно-исследовательские организации, научные организации образовательных учреждений высшего профессионального образования, опытно-конструкторские, проектно-конструкторские, проектно-технологические и иные организации, осуществляющие научную и (иную) научно-техническую деятельность);
   * земельные участки государственных академий наук (Российская академия сельскохозяйственных наук, Российская академия медицинских наук, Российская академия образования, Российская академия архитектуры и строительных наук, Российская академия художеств);
   * земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, территориальные органы, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы);
   * земельные участки лиц, занимающихся частной медицинской практикой и частной фармацевтической деятельностью;
   * земельные участки ветеринарных лечебниц;
   * земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического характера;
   * земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан;
   * земельные участки организаций обязательного социального обеспечения;
   * земельные участки иных объектов предоставления социальных услуг;
   * земельные участки организаций почтовой связи;
   * земельные участки операторов почтовой связи;
   * земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждений;
   * земельные участки детско-юношеских, спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ;
   * земельные участки специализированных детско-юношеских школ олимпийского резерва, училищ олимпийского резерва, школ высшего спортивного мастерства, центров олимпийской подготовки;
   * земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта;
   * земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества);
   * земельные участки Олимпийского комитета России;
   * земельные участки федерального органа исполнительной власти в области физической культуры и спорта, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области физической культуры и спорта, подведомственных им организации, муниципальных организаций физической культуры и спорта;
   * земельные участки учреждений кино и кинопароката;
   * земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии;
   * земельные участки выставок, музеев;
   * земельные участки парков (культуры и отдыха);
   * земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек;
   * земельные участки религиозных групп;
   * земельные участки религиозных организаций;
   * земельные участки гидрометеорологической службы;
   * земельные участки объектов финансирования, кредитования, страхования;
7. земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
   * земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей;
   * земельные участки домов рыболовов и охотников;
   * земельные участки детских туристических станций, туристских парков, учебно-туристских троп, трасс, детских и спортивных лагерей;
   * земельные участки пригодных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
8. земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности и т.п.;
   * земельные участки фабрик, заводов и комбинатов;
   * земельные участки производственных объединений, концернов, промышленно-производственых фирм, трестов;
   * земельные участки типографий;
   * земельные участки других промышленных предприятий;
   * земельные участки ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК);
   * земельные участки объектов коммунального хозяйства (за исключением земельных участков, указанных в п.13 настоящего перечня);
   * земельные участки общественных туалетов;
   * земельные участки выгребных ям;
   * земельные участки объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронении отходов;
   * земельные участки мусороперерабатывающих (мусоросжигающих предприятий);
   * земельные участки полигонов промышленных и бытовых отходов;
   * земельные участки пунктов приёма вторсырья;
   * земельные участки контор механизированной уборки;
   * земельные участки кладбищ;
   * земельные участки крематориев;
9. земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;
   * земельные участки тепловых электростанций, гидроэлектростанций, атомных электростанций и иных видов электростанций;
   * земельные участки обслуживающих электростанции сооружений и объектов;
10. земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;
    * земельные участки для размещения речных портов;
    * земельные участки для размещения морских торговых портов, морских рыбных портов, морских специализированных портов;
    * земельные участки для размещения железнодорожных станций;
    * земельные участки для размещения автодорожных вокзалов и автостанций;
    * земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов и аэровокзалов;
11. земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте;
12. земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог и т.п.;
    * земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых;
    * земельные участки для размещения железнодорожных путей;
    * земельные участки для установления полос отвода и охранных зон железнодорожных дорог;
    * земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
    * земельные участки автомобильных дорог (за исключением земельных участков, указанных в п.16 настоящего перечня), их конструктивных элементов и дорожных сооружений;
    * земельные участки полос отвода автомобильных дорог;
    * земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;
    * земельные участки для размещения искусственно созданных внутренних водных путей;
    * земельные участки для размещения причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;
    * земельные участки гидротехнических и иных сооружений (плотины, водосборные, водоспускные и водовыпускные сооружения, туннели, каналы, насосные станции, судоходные шлюзы, судоподъёмники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений и разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; сооружения (дамбы), ограждающие хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройства от размыва на каналах, а также другие сооружения, предназначенные для использования водных ресурсов и предотвращения вредного воздействия вод и жидких отходов);
    * земельные участки открытых линий метро и депо;
    * земельные участки трамвайных линий;
    * земельные участки трамвайных депо;
    * земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
    * земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
    * земельные участки эксплуатационных предприятий связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;
    * земельные участки кабельные, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующих охранных зон линий связи;
    * земельные участки подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующих охранных зон линий связи;
    * земельные участки наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;
    * земельные участки наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи;
    * земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, объектов космической деятельности;
    * земельные участки объектов обеспечения общественного порядка и безопасности;
    * земельные участки объектов военной безопасности;
    * земельные участки объектов обеспечения безопасности в чрезвычайных ситуациях;
    * земельные участки прочих объектов обороны и безопасности;
13. земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;
    * земельные участки, имеющие особое природоохранное значение (земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации; земельные участки запретных и нерестоохранных полос;
    * земельные участки, имеющие научное, эстетическое и иное особо ценное значение (земельные участки, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования);
14. земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;
    * земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями);

* земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения;

**Приложение 2**

***Анализ результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения Волгоградской области, УПКСЗ, руб./кв.м.***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | | **Наименование муниципального**  **района** | | **1 группа** | | | | | **2 группа** | | | | | |
| **Бывший**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | | **Новый**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | **Увеличение, раз,** | | **Бывший**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | | **Новый**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | | **Увеличение, раз,** | |
| 1 | | Алексеевский | | - | | - | - | | 2,71 | | 79,62 | | 29,4 | |
| 2 | | Быковский | | - | | 92,39 | - | | 2,34 | | 108,72 | | 46,5 | |
| 3 | | Городищенский | | 8,98 | | 435,77 | 48,5 | | 6,72 | | 133,62 | | 19,9 | |
| 4 | | Даниловский | | - | | 76,87 | - | | 3,85 | | 80,17 | | 20,8 | |
| 5 | | Дубовский | | - | | - | - | | 5,93 | | 116,04 | | 19,6 | |
| 6 | | Еланский | | - | | - | - | | 11,05 | | 68,96 | | 6,2 | |
| 7 | | Жирновский | | - | | 125,09 | - | | 6,24 | | 70,79 | | 11,3 | |
| 8 | | Иловлинский | | - | | - | - | | 30,96 | | 118,57 | | 3,8 | |
| 9 | | Калачевский | | - | | - | - | | 5,60 | | 109,60 | | 19,6 | |
| 10 | | Камышинский | | - | | - | - | | 61,43 | | 90,87 | | 1,5 | |
| 11 | | Киквидзенский | | - | | - | - | | 5,43 | | 79,26 | | 14,6 | |
| 12 | | Клетский | | - | | - | - | | 1,23 | | 99,01 | | 80,5 | |
| 13 | | Котельниковский | | - | | - | - | | - | | - | | - | |
| 14 | | Котовский | | - | | 80,84 | - | | - | | 88,53 | | - | |
| 24 | | Кумылженский | | - | | - | - | | - | | 82,31 | | - | |
| 15 | | Ленинский | | - | | 75,93 | - | | - | | 124,98 | | - | |
| 16 | | Михайловский | | - | | 80,84 | - | | 91,78 | | 92,64 | | 1,0 | |
| 17 | | Нехаевский | | - | | - | - | | - | | 61,73 | | - | |
| 18 | | Николаевский | | - | | - | - | | - | | - | | - | |
| 19 | | Новоаннинский | | - | | - | - | | - | | - | | - | |
| 20 | | Новониколаевский | | - | | - | - | | 18,42 | | 90,28 | | 4,9 | |
| 21 | | Октябрьский | | - | | - | - | | 5,60 | | 101,08 | | 18,1 | |
| 22 | | Ольховский | | - | | - | - | | - | | 91,70 | | - | |
| 23 | | Палласовский | | - | | - | - | | - | | 97,24 | | - | |
| 25 | | Руднянский | | - | | 95,08 | - | | - | | 68,37 | | - | |
| 26 | | Светлоярский | | - | | - | - | | 88,79 | | 114,56 | | 1,3 | |
| 27 | | Серафимовичский | | - | | 120,88 | - | | - | | - | | - | |
| 28 | | Среднеахтубинский | | 1,32 | | - | - | | 6,83 | | 132,05 | | 19,3 | |
| 29 | | Старополтавский | | - | | - | - | | 2,14 | | 75,69 | | 35,4 | |
| 30 | | Суровикинский | | - | | - | - | | 1,28 | | 104,88 | | 81,9 | |
| 31 | | Урюпинский | | - | | - | - | | - | | 62,70 | | - | |
| 32 | | Фроловский | | - | | - | - | | 11,34 | | 103,89 | | 9,2 | |
| 33 | | Чернышковский | | - | | - | - | | - | | - | | - | |
| **34** | | **В целом по Волгоградской области (средневзвешенное)** | | **5,15** | | **80,16** | **15,6** | | **18,02** | | **113,03** | | **6,3** | |
| **№ п/п** | **Наименование**  **муниципального района** | | **3 группа** | | | | | | | **4 группа** | | | | | |
| **Бывший**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | | **Новый**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | | | **Увеличение, раз,** | | **Бывший**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | | **Новый**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | | **Увеличение, раз,** | |
| 1 | Алексеевский | | 281,81 | | 1 131,00 | | | 4,0 | | 1,26 | | 2,21 | | 1,8 | |
| 2 | Быковский | | 243,75 | | 1 131,00 | | | 4,6 | | 0,30 | | 0,41 | | 1,4 | |
| 3 | Городищенский | | 939,94 | | 1 624,01 | | | 1,7 | | 0,37 | | 0,64 | | 1,7 | |
| 4 | Даниловский | | - | | 1 131,00 | | | - | | 1,06 | | 1,72 | | 1,6 | |
| 5 | Дубовский | | 1009,84 | | 1 711,00 | | | 1,7 | | 0,29 | | 0,53 | | 1,8 | |
| 6 | Еланский | | - | | - | | | - | | 2,06 | | 3,46 | | 1,7 | |
| 7 | Жирновский | | - | | 1 131,00 | | | - | | 1,32 | | 1,90 | | 1,4 | |
| 8 | Иловлинский | | 677 | | 1 711,00 | | | 2,5 | | 0,51 | | 0,79 | | 1,5 | |
| 9 | Калачевский | | 542,02 | | 1 445,81 | | | 2,7 | | 0,26 | | 0,28 | | 1,1 | |
| 10 | Камышинский | | 753,29 | | 1 572,24 | | | 2,1 | | 0,12 | | 0,15 | | 1,3 | |
| 11 | Киквидзенский | | - | | 1 131,00 | | | - | | 1,95 | | 3,32 | | 1,7 | |
| 12 | Клетский | | 442,64 | | 1 131,00 | | | 2,6 | | 0,56 | | 0,86 | | 1,5 | |
| 13 | Котельниковский | | - | | 1 131,00 | | | - | | 0,51 | | 0,73 | | 1,4 | |
| 14 | Котовский | | - | | 1 131,00 | | | - | | 0,26 | | 0,34 | | 1,3 | |
| 24 | Кумылженский | | 161,00 | | 1 488,00 | | | 9,2 | | 0,14 | | 1,74 | | 12,4 | |
| 15 | Ленинский | | - | | - | | | - | | 1,26 | | 0,36 | | 0,3 | |
| 16 | Михайловский | | 1163,82 | | 1 280,12 | | | 1,1 | | 0,32 | | 2,57 | | 8,0 | |
| 17 | Нехаевский | | 173 | | 1 131,00 | | | 6,5 | | 1,55 | | 2,40 | | 1,5 | |
| 18 | Николаевский | | 519,55 | | 1 131,00 | | | 2,2 | | 1,55 | | 0,73 | | 0,5 | |
| 19 | Новоаннинский | | 734,25 | | 1 488,00 | | | 2,0 | | 0,44 | | 3,77 | | 8,6 | |
| 20 | Новониколаевский | | 977,15 | | 1 488,00 | | | 1,5 | | 2,12 | | 3,72 | | 1,8 | |
| 21 | Октябрьский | | - | | - | | | - | | 2,19 | | 0,59 | | 0,3 | |
| 22 | Ольховский | | - | | - | | | - | | 0,33 | | 0,80 | | 2,4 | |
| 23 | Палласовский | | - | | - | | | - | | 0,49 | | 0,23 | | 0,5 | |
| 25 | Руднянский | | - | | - | | | - | | 1,79 | | 2,92 | | 1,6 | |
| 26 | Светлоярский | | 553,61 | | 1 389,79 | | | 2,5 | | 0,07 | | 0,13 | | 1,9 | |
| 27 | Серафимовичский | | - | | - | | | - | | 0,87 | | 1,28 | | 1,5 | |
| 28 | Среднеахтубинский | | 261,26 | | 1 342,90 | | | 5,1 | | 0,56 | | 1,07 | | 1,9 | |
| 29 | Старополтавский | | 213 | | 1 131,00 | | | 5,3 | | 0,66 | | 1,29 | | 2,0 | |
| 30 | Суровикинский | | 658,73 | | 1 488,00 | | | 2,3 | | 0,70 | | 1,30 | | 1,9 | |
| 31 | Урюпинский | | 923 | | 1 488,00 | | | 1,6 | | 1,99 | | 3,18 | | 1,6 | |
| 32 | Фроловский | | 762 | | 1 711,00 | | | 2,2 | | 0,99 | | 1,90 | | 1,9 | |
| 33 | Чернышковский | | 281,81 | | 1 488,00 | | | 5,3 | | 0,86 | | 1,48 | | 1,7 | |
| **34** | **В целом по Волгоградской области (средневзвешенное)** | | **599,53** | | **1 458,89** | | | **2,4** | | **0,90** | | **1,30** | | **1,4** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование**  **муниципального**  **района** | **5 группа** | | | **6 группа** | | |
| **Бывший**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | **Новый**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | **Увеличение, раз,** | **Бывший**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | **Новый**  **УПКСЗ, руб,/кв,м** | **Увеличение, раз,** |
| 1 | Алексеевский | 4,68 | 79,62 | 17,0 | 0,67 | 0,05 | 0,1 |
| 2 | Быковский | 2,36 | 108,72 | 46,1 | - | 0,37 | - |
| 3 | Городищенский | 6,19 | 133,62 | 21,6 | 0,04 | 0,14 | 3,5 |
| 4 | Даниловский | 5,56 | 80,17 | 14,4 | 5,57 | 5,38 | 1,0 |
| 5 | Дубовский | 5,93 | - | - | 0,07 | 0,04 | 0,6 |
| 6 | Еланский | - | 68,96 | - | - | 0,43 | - |
| 7 | Жирновский | 6,70 | 70,79 | 10,6 | 0,07 | 0,16 | 2,3 |
| 8 | Иловлинский | 20,37 | 118,57 | 5,8 | 0,10 | 0,99 | 9,9 |
| 9 | Калачевский | 14,18 | 109,60 | 7,7 | 0,06 | 0,09 | 1,5 |
| 10 | Камышинский | 74,97 | 90,87 | 1,2 | 0,04 | 0,02 | 0,5 |
| 11 | Киквидзенский | 5,92 | 79,26 | 13,4 | 0,27 | 0,61 | 2,3 |
| 12 | Клетский | 1,23 | 99,01 | 80,5 | - | 0,24 | - |
| 13 | Котельниковский | - | 101,08 | - | 0,10 | 0,14 | 1,4 |
| 14 | Котовский | 2,32 | 88,53 | 38,2 | - | 0,59 | - |
| 24 | Кумылженский | 2,13 | 82,31 | 38,6 | - | 0,39 | - |
| 15 | Ленинский | 2,66 | 124,98 | 47,0 | 0,05 | 0,16 | 3,2 |
| 16 | Михайловский | 34,94 | 92,64 | 2,7 | 0,08 | 2,79 | 34,9 |
| 17 | Нехаевский | - | 61,73 | - | - | - | - |
| 18 | Николаевский | 8,84 | 113,03 | 12,8 | - | 1,80 | - |
| 19 | Новоаннинский | - | 113,03 | - | 1,56 | 1,86 | 1,2 |
| 20 | Новониколаевский | 34,88 | 90,28 | 2,6 | - | 0,23 | - |
| 21 | Октябрьский | 20,13 | 101,08 | 5,0 | 0,17 | 0,17 | 1,0 |
| 22 | Ольховский | 5,60 | 91,70 | 16,4 | 0,04 | 0,12 | 3,0 |
| 23 | Палласовский | 25,23 | - | - | 0,04 | 0,05 | 1,3 |
| 25 | Руднянский | - | - | - | 1,32 | 1,58 | 1,2 |
| 26 | Светлоярский | 272,84 | 114,56 | 0,4 | 0,04 | 0,10 | 2,5 |
| 27 | Серафимовичский | - | - | - | - | 0,25 | - |
| 28 | Среднеахтубинский | 66,16 | 132,05 | 2,0 | - | 0,14 | - |
| 29 | Старополтавский | 1,82 | 75,69 | 41,6 | - | 0,12 | - |
| 30 | Суровикинский | 1,28 | 104,88 | 81,9 | - | 0,09 | - |
| 31 | Урюпинский | - | 62,70 | - | 1,21 | 0,12 | 0,1 |
| 32 | Фроловский | 11,34 | 103,89 | 9,2 | 0,66 | 0,31 | 0,5 |
| 33 | Чернышковский | 2,91 | 104,88 | 36,0 | 0,05 | 0,20 | 4,0 |
| **34** | **В целом по Волгоградской области (средневзвешенное)** | **24,66** | **121,76** | **4,9** | **0,08** | **0,39** | **4,9** |

**Приложение 3**

*Анализ результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель* ***городских*** *населенных пунктов Волгоградской области, УПКСЗ, руб./кв.м.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование городского населенного пункта** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **1 ВРИ** | | | **2 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | г Волгоград | 8247,90 | 6570,5 | 0,80 | 862,52 | 1364,89 | 1,58 |
| 2 | г Волжский | 4921,05 | 4677,41 | 0,95 | 270,75 | 721,48 | 2,66 |
| 3 | г Дубовка | 699,62 | 4030,69 | 5,76 | 106,19 | 583,71 | 5,50 |
| 4 | г Жирновск | 1143,18 | 2948,19 | 2,58 | 95,26 | 280,51 | 2,94 |
| 5 | г Калач-на-Дону | 1570,17 | 4316,74 | 2,75 | 154,10 | 617,96 | 4,01 |
| 6 | г Камышин | 3905,20 | 4374,91 | 1,12 | 592,80 | 740,59 | 1,25 |
| 7 | г Котельниково | 723,53 | 3446,47 | 4,76 | 89,85 | 449,83 | 5,01 |
| 8 | г Котово | 1025,56 | 3536,63 | 3,45 | 122,19 | 472,85 | 3,87 |
| 9 | г Краснослободск | 819,95 | 3855,06 | 4,70 | 134,19 | 566,03 | 4,22 |
| 10 | г Ленинск | 1076,09 | 4125,46 | 3,83 | 74,10 | 527,16 | 7,11 |
| 11 | г Михайловка | 1900,89 | 4829,37 | 2,54 | 233,58 | 673,58 | 2,88 |
| 12 | г Николаевск | 408,57 | 3587,97 | 8,78 | 53,53 | 447,28 | 8,36 |
| 13 | г Новоаннинский | 476,78 | 3080,71 | 6,46 | 61,74 | 416,14 | 6,74 |
| 14 | г Палласовка | 236,22 | 2361,66 | 10,00 | 76,80 | 370,69 | 4,83 |
| 15 | г Петров Вал | 351,49 | 3523,59 | 10,02 | 24,73 | 330,05 | 13,35 |
| 16 | г Серафимович | 11,27 | 3071,4 | 272,53 | 18,27 | 356,73 | 19,53 |
| 17 | г Суровикино | 479,20 | 3651,82 | 7,62 | 72,56 | 503,29 | 6,94 |
| 18 | г Урюпинск | 1460,37 | 4144,02 | 2,84 | 147,42 | 429,37 | 2,91 |
| 19 | г Фролово | 1462,78 | 4160,26 | 2,84 | 169,36 | 656,46 | 3,88 |
| 20 | рп Быково | 3,37 | 2337,29 | 693,56 | 4,13 | 289,86 | 70,18 |
| 21 | рп Городище | 1310,71 | 3867,24 | 2,95 | 166,49 | 560,41 | 3,37 |
| 22 | рп Даниловка | 7,48 | 1302,9 | 174,18 | 13,87 | 211,19 | 15,23 |
| 23 | рп Елань | 513,31 | 3103,33 | 6,05 | 55,39 | 325,18 | 5,87 |
| 24 | рп Ерзовка | 11,43 | 2362,15 | 206,66 | 21,41 | 258,45 | 12,07 |
| 25 | рп Иловля | 682,92 | 3397,41 | 4,97 | 62,30 | 270,91 | 4,35 |
| 26 | рп Красный Яр | - | – | - | 4,37 | 236,84 | 54,20 |
| 27 | рп Линево | - | – | - | 6,42 | 231,22 | 36,02 |
| 28 | рп Медведицкий | - | – | - | 5,52 | 132,92 | 24,08 |
| 29 | рп Новониколаевский | 530,29 | 1927,22 | 3,63 | 52,50 | 241,98 | 4,61 |
| 30 | рп Новый Рогачик | 4,33 | 2518,35 | 581,61 | 8,61 | 312,66 | 36,31 |
| 31 | рп Октябрьский | 10,37 | 2081,12 | 200,69 | 20,04 | 230,76 | 11,51 |
| 32 | рп Рудня | 11,47 | 1742,17 | 151,89 | 28,67 | 218,64 | 7,63 |
| 33 | рп Светлый Яр | 590,23 | 3263,42 | 5,53 | 74,83 | 390,9 | 5,22 |
| 34 | рп Средняя Ахтуба | 499,76 | 3327,86 | 6,66 | 59,09 | 425,89 | 7,21 |
| 35 | рп Чернышковский | 13,83 | 2016,83 | 145,83 | 26,75 | 243,65 | 9,11 |
| **ИТОГО** | | **4 731.48** | **4 898,73** | **1,04** | **149,80** | **491,54** | **3,28** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование городского населенного пункта** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **3 ВРИ** | | | **4 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | г Волгоград | 8111,07 | 4920,24 | 0,61 | 656,30 | 348,03 | 0,53 |
| 2 | г Волжский | 3653,90 | 3704,48 | 1,01 | 216,04 | 293,08 | 1,36 |
| 3 | г Дубовка | 721,21 | 263,34 | 0,37 | 5,79 | 134,06 | 23,15 |
| 4 | г Жирновск | 1213,32 | 386,74 | 0,32 | 51,71 | 119,67 | 2,31 |
| 5 | г Калач-на-Дону | 994,63 | 505,94 | 0,51 | 112,21 | 135,25 | 1,21 |
| 6 | г Камышин | 2749,03 | 798,47 | 0,29 | 66,91 | 142,90 | 2,14 |
| 7 | г Котельниково | 502,74 | 427,44 | 0,85 | 18,15 | 114,02 | 6,28 |
| 8 | г Котово | 1174,27 | 802,08 | 0,68 | - | – | - |
| 9 | г Краснослободск | 1284,39 | 129,22 | 0,10 | 38,60 | 97,89 | 2,54 |
| 10 | г Ленинск | 598,17 | 341,72 | 0,57 | 65,93 | 195,39 | 2,96 |
| 11 | г Михайловка | 1077,23 | 346,47 | 0,32 | 37,02 | 169,00 | 4,57 |
| 12 | г Николаевск | 302,82 | 294,78 | 0,97 | 18,73 | 174,54 | 9,32 |
| 13 | г Новоаннинский | 331,08 | 400,82 | 1,21 | - | – | - |
| 14 | г Палласовка | 62,69 | 269,29 | 4,30 | 1,14 | 98,29 | 86,22 |
| 15 | г Петров Вал | 162,60 | 321,94 | 1,98 | - | – | - |
| 16 | г Серафимович | 4,65 | 185,19 | 39,83 | 13,71 | 162,95 | 11,89 |
| 17 | г Суровикино | 90,08 | 340,42 | 3,78 | 8,78 | 174,31 | 19,85 |
| 18 | г Урюпинск | 530,99 | 325,13 | 0,61 | - | – | - |
| 19 | г Фролово | 1483,86 | 422,75 | 0,28 | 63,72 | 209,61 | 3,29 |
| 20 | рп Быково | 1,39 | 163,12 | 117,35 | 2,56 | 191,60 | 74,84 |
| 21 | рп Городище | 1332,38 | 399,13 | 0,30 | 131,66 | 188,89 | 1,43 |
| 22 | рп Даниловка | 6,51 | 125,13 | 19,22 | 6,19 | 144,57 | 23,36 |
| 23 | рп Елань | 400,37 | 208,72 | 0,52 | 35,70 | 169,06 | 4,74 |
| 24 | рп Ерзовка | 9,48 | 265,54 | 28,01 | 14,50 | 136,26 | 9,40 |
| 25 | рп Иловля | 468,85 | 263,8 | 0,56 | 37,46 | 194,54 | 5,19 |
| 26 | рп Красный Яр | 7,33 | 145,88 | 19,90 | - | – | - |
| 27 | рп Линево | 3,41 | 222,44 | 65,23 | 7,62 | 153,57 | 20,15 |
| 28 | рп Медведицкий | - | – | - | - | – | - |
| 29 | рп Новониколаевский | 399,76 | 222,49 | 0,56 | 41,95 | 173,92 | 4,15 |
| 30 | рп Новый Рогачик | - | – | - | - | – | - |
| 31 | рп Октябрьский | 17,65 | 135,54 | 7,68 | - | – | - |
| 32 | рп Рудня | 5,51 | 205,63 | 37,32 | 3,67 | 167,07 | 45,52 |
| 33 | рп Светлый Яр | 550,47 | 304,31 | 0,55 | 51,44 | 196,69 | 3,82 |
| 34 | рп Средняя Ахтуба | 525,76 | 168,06 | 0,32 | 10,20 | 87,89 | 8,62 |
| 35 | рп Чернышковский | 8,15 | 201,23 | 24,69 | - | – | - |
| **ИТОГО** | | **6 097,40** | **3 836,04** | **0,63** | **325,29** | **277,39** | **0,85** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование городского населенного пункта** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **5 ВРИ** | | | **6 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | г Волгоград | 8953,74 | 9 408,90 | 1,05 | 10129,41 | 3 766,99 | 0,37 |
| 2 | г Волжский | 3483,77 | 8 069,84 | 2,32 | 5 614,71 | 1 207,79 | 0,22 |
| 3 | г Дубовка | 694,97 | 4 921,75 | 7,08 | 1 106,00 | 105,78 | 0,10 |
| 4 | г Жирновск | 1191,94 | 2 041,75 | 1,71 | 1 253,85 | 86,15 | 0,07 |
| 5 | г Калач-на-Дону | 1445,15 | 4 253,28 | 2,94 | 1 090,96 | 79,99 | 0,07 |
| 6 | г Камышин | 2946,31 | 3 362,53 | 1,14 | 3 327,40 | 530,10 | 0,16 |
| 7 | г Котельниково | 616,45 | 2 913,75 | 4,73 | 151,36 | 79,76 | 0,53 |
| 8 | г Котово | 1066,23 | 2 721,72 | 2,55 | 1 177,77 | 117,27 | 0,10 |
| 9 | г Краснослободск | 1170,08 | 5 225,50 | 4,47 | - | – | - |
| 10 | г Ленинск | 652,13 | 4 187,33 | 6,42 | - | – | - |
| 11 | г Михайловка | 1604,45 | 3 198,71 | 1,99 | 2 166,35 | 230,06 | 0,11 |
| 12 | г Николаевск | 366,02 | 2 887,31 | 7,89 | 518,25 | 160,74 | 0,31 |
| 13 | г Новоаннинский | 371,92 | 2 545,89 | 6,85 | 595,65 | 105,97 | 0,18 |
| 14 | г Палласовка | 194,20 | 2 130,77 | 10,97 | - | – | - |
| 15 | г Петров Вал | 249,60 | 2 491,65 | 9,98 | 229,23 | 119,15 | 0,52 |
| 16 | г Серафимович | 29,15 | 2 400,82 | 82,36 | - | – | - |
| 17 | г Суровикино | 332,44 | 3 333,13 | 10,03 | 452,12 | 105,97 | 0,23 |
| 18 | г Урюпинск | 1399,45 | 1 930,79 | 1,38 | 1 953,07 | 118,02 | 0,06 |
| 19 | г Фролово | 1217,09 | 3 545,74 | 2,91 | 1 588,55 | 160,74 | 0,10 |
| 20 | рп Быково | 7,93 | 3 278,58 | 413,44 | - | – | - |
| 21 | рп Городище | 1506,59 | 5 165,76 | 3,43 | 1 366,45 | 95,23 | 0,07 |
| 22 | рп Даниловка | 15,07 | 2 219,36 | 147,27 | - | – | - |
| 23 | рп Елань | 329,70 | 1 750,37 | 5,31 | 447,73 | 110,31 | 0,25 |
| 24 | рп Ерзовка | 26,48 | 5 026,80 | 189,83 | - | – | - |
| 25 | рп Иловля | 579,29 | 4 297,05 | 7,42 | - | – | - |
| 26 | рп Красный Яр | 9,62 | 2 234,37 | 232,26 | - | – | - |
| 27 | рп Линево | 10,80 | 2 097,89 | 194,25 | - | – | - |
| 28 | рп Медведицкий | 8,92 | 2 178,86 | 244,27 | - | – | - |
| 29 | рп Новониколаевский | 437,52 | 1 972,96 | 4,51 | - | – | - |
| 30 | рп Новый Рогачик | 10,04 | 4 833,08 | 481,38 | - | – | - |
| 31 | рп Октябрьский | 19,11 | 3 229,68 | 169,00 | - | 78,75 | - |
| 32 | рп Рудня | 27,72 | 1 734,89 | 62,59 | - | – | - |
| 33 | рп Светлый Яр | 598,03 | 5 272,50 | 8,82 | 590,23 | 95,23 | 0,16 |
| 34 | рп Средняя Ахтуба | 593,57 | 4 880,61 | 8,22 | - | – | - |
| 35 | рп Чернышковский | 27,70 | 2 997,89 | 108,23 | - | – | - |
| **ИТОГО** | | **4 682,54** | **6 672,53** | **1,42** | **5 580,10** | **2 010,28** | **0,36** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование городского населенного пункта** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **7 ВРИ** | | | **8 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | г Волгоград | 7153,76 | 14 832,59 | 2,07 | 855,77 | 193,57 | 0,23 |
| 2 | г Волжский | 3423,89 | 7 728,18 | 2,26 | 1 115,05 | 517,04 | 0,46 |
| 3 | г Дубовка | 619,60 | 3 685,60 | 5,95 | 199,12 | 263,36 | 1,32 |
| 4 | г Жирновск | 214,55 | 2 154,44 | 10,04 | 172,13 | 50,52 | 0,29 |
| 5 | г Калач-на-Дону | 1471,48 | 3 485,01 | 2,37 | 1 028,34 | 441,12 | 0,43 |
| 6 | г Камышин | 2213,63 | 3 401,36 | 1,54 | 149,94 | 395,93 | 2,64 |
| 7 | г Котельниково | 657,22 | 2 920,73 | 4,44 | 62,40 | 50,52 | 0,81 |
| 8 | г Котово | 1004,22 | 2 836,54 | 2,82 | 122,79 | 170,77 | 1,39 |
| 9 | г Краснослободск | 1222,15 | 3 765,31 | 3,08 | - | – | - |
| 10 | г Ленинск | 789,30 | 3 314,77 | 4,20 | - | – | - |
| 11 | г Михайловка | 1282,84 | 3 273,54 | 2,55 | - | – | - |
| 12 | г Николаевск | 472,44 | 2 847,19 | 6,03 | - | – | - |
| 13 | г Новоаннинский | 344,29 | 2 691,65 | 7,82 | 15,11 | 50,52 | 3,34 |
| 14 | г Палласовка | 268,01 | 2 466,18 | 9,20 | - | – | - |
| 15 | г Петров Вал | 281,27 | 2 687,25 | 9,55 | - | – | - |
| 16 | г Серафимович | 8,96 | 2 594,51 | 289,57 | 15,74 | 400,99 | 25,48 |
| 17 | г Суровикино | 296,20 | 2 873,42 | 9,70 | - | – | - |
| 18 | г Урюпинск | 799,84 | 2 378,78 | 2,97 | - | – | - |
| 19 | г Фролово | 750,44 | 3 129,77 | 4,17 | 91,83 | 50,52 | 0,55 |
| 20 | рп Быково | 2,13 | 2 994,97 | 1406,09 | - | – | - |
| 21 | рп Городище | 1080,20 | 3 617,30 | 3,35 | - | – | - |
| 22 | рп Даниловка | 3,40 | 2 438,27 | 717,14 | - | – | - |
| 23 | рп Елань | 310,17 | 2 242,07 | 7,23 | - | – | - |
| 24 | рп Ерзовка | 4,45 | 3 737,07 | 839,79 | - | – | - |
| 25 | рп Иловля | 222,45 | 3 440,92 | 15,47 | 35,50 | 459,87 | 12,95 |
| 26 | рп Красный Яр | 2,99 | 2 526,45 | 844,97 | - | – | - |
| 27 | рп Линево | 2,47 | 2 390,18 | 967,68 | - | – | - |
| 28 | рп Медведицкий | 2,03 | 2 456,37 | 1210,03 | - | – | - |
| 29 | рп Новониколаевский | 204,07 | 2 353,54 | 11,53 | - | – | - |
| 30 | рп Новый Рогачик | 2,13 | 3 675,27 | 1725,48 | - | – | - |
| 31 | рп Октябрьский | 5,00 | 2 986,32 | 597,26 | - | – | - |
| 32 | рп Рудня | 10,27 | 2 210,11 | 215,20 | - | – | - |
| 33 | рп Светлый Яр | 540,74 | 3 916,79 | 7,24 | - | – | - |
| 34 | рп Средняя Ахтуба | 432,89 | 3 548,97 | 8,20 | - | – | - |
| 35 | рп Чернышковский | 7,66 | 2 892,49 | 377,61 | - | – | - |
| **ИТОГО** | | **3 814.54** | **7 721,06** | **2,02** | **786,93** | **227,33** | **0,29** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование городского населенного пункта** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **9 ВРИ** | | | **10 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | г Волгоград | 2020,71 | 1 179,10 | 0,58 | 2 869,68 | 877,00 | 0,31 |
| 2 | г Волжский | 1177,18 | 375,08 | 0,32 | 789,01 | 559,91 | 0,71 |
| 3 | г Дубовка | 178,44 | 295,12 | 1,65 | - | – | – |
| 4 | г Жирновск | 347,52 | 332,61 | 0,96 | - | – | – |
| 5 | г Калач-на-Дону | 441,08 | 297,04 | 0,67 | - | – | – |
| 6 | г Камышин | 936,46 | 272,07 | 0,29 | 1 061,43 | 366,00 | 0,34 |
| 7 | г Котельниково | 148,68 | 293,74 | 1,98 | - | – | – |
| 8 | г Котово | 326,08 | 358,74 | 1,10 | - | – | – |
| 9 | г Краснослободск | 387,13 | 309,32 | 0,80 | - | – | – |
| 10 | г Ленинск | 244,31 | 225,86 | 0,92 | - | – | – |
| 11 | г Михайловка | 353,50 | 313,14 | 0,89 | 305,92 | 400,84 | 1,31 |
| 12 | г Николаевск | 99,35 | 257,09 | 2,59 | - | – | – |
| 13 | г Новоаннинский | 46,31 | 243,07 | 5,25 | - | – | – |
| 14 | г Палласовка | 47,20 | 306,68 | 6,50 | - | – | – |
| 15 | г Петров Вал | 43,15 | 313,88 | 7,27 | - | – | – |
| 16 | г Серафимович | 22,91 | 292,93 | 12,79 | - | – | – |
| 17 | г Суровикино | 202,31 | 280,52 | 1,39 | - | – | – |
| 18 | г Урюпинск | 282,19 | 306,58 | 1,09 | - | – | – |
| 19 | г Фролово | 215,28 | 269,06 | 1,25 | - | – | – |
| 20 | рп Быково | 6,04 | 272,68 | 45,15 | - | – | – |
| 21 | рп Городище | 414,86 | 285,69 | 0,69 | - | – | – |
| 22 | рп Даниловка | 12,82 | 287,92 | 22,46 | - | – | – |
| 23 | рп Елань | 58,88 | 221,61 | 3,76 | - | – | – |
| 24 | рп Ерзовка | 20,91 | 337,67 | 16,15 | - | – | – |
| 25 | рп Иловля | 158,56 | 284,65 | 1,80 | - | – | – |
| 26 | рп Красный Яр | 7,54 | 305,97 | 40,58 | - | – | – |
| 27 | рп Линево | 9,05 | 314,05 | 34,70 | - | – | – |
| 28 | рп Медведицкий | 6,77 | 321,19 | 47,44 | - | – | – |
| 29 | рп Новониколаевский | 121,02 | 279,04 | 2,31 | - | – | – |
| 30 | рп Новый Рогачик | 7,42 | 304,12 | 40,99 | - | – | – |
| 31 | рп Октябрьский | 19,64 | 318,23 | 16,20 | - | – | – |
| 32 | рп Рудня | 19,42 | 270,01 | 13,90 | - | – | – |
| 33 | рп Светлый Яр | 159,16 | 259,27 | 1,63 | - | – | – |
| 34 | рп Средняя Ахтуба | 184,79 | 274,04 | 1,48 | - | – | – |
| 35 | рп Чернышковский | 24,96 | 326,22 | 13,07 | - | – | – |
| **ИТОГО** | | **1 184.29** | **702,72** | **0,59** | **884,09** | **542,53** | **0,61** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование городского населенного пункта** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **11 ВРИ** | | | **12 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | г Волгоград | 2 870,92 | 603,76 | 0,21 | - | - | - |
| 2 | г Волжский | - | – | - | - | - | - |
| 3 | г Дубовка | 278,45 | 685,01 | 2,46 | - | - | - |
| 4 | г Жирновск | 381,79 | 481,93 | 1,26 | - | - | - |
| 5 | г Калач-на-Дону | 493,00 | 148,48 | 0,30 | - | - | - |
| 6 | г Камышин | 1 126,65 | 324,79 | 0,29 | - | - | - |
| 7 | г Котельниково | - | – | - | - | - | - |
| 8 | г Котово | 346,89 | 402,20 | 1,16 | - | - | - |
| 9 | г Краснослободск | 379,46 | 775,97 | 2,04 | - | - | - |
| 10 | г Ленинск | 303,48 | 635,31 | 2,09 | - | - | - |
| 11 | г Михайловка | 628,11 | 1 649,27 | 2,63 | - | - | - |
| 12 | г Николаевск | 170,62 | 151,79 | 0,89 | - | - | - |
| 13 | г Новоаннинский | - | 856,58 | - | - | - | - |
| 14 | г Палласовка | - | – | - | - | - | - |
| 15 | г Петров Вал | 54,59 | 734,81 | 13,46 | - | - | - |
| 16 | г Серафимович | 21,05 | 637,54 | 30,29 | - | - | - |
| 17 | г Суровикино | 211,02 | 693,05 | 3,28 | - | - | - |
| 18 | г Урюпинск | - | – | - | - | - | - |
| 19 | г Фролово | 466,58 | 718,82 | 1,54 | - | - | - |
| 20 | рп Быково | 6,01 | 384,76 | 64,02 | - | - | - |
| 21 | рп Городище |  | – | - | - | - | - |
| 22 | рп Даниловка | 14,30 | 574,92 | 40,20 | - | - | - |
| 23 | рп Елань | 99,52 | 729,28 | 7,33 | - | - | - |
| 24 | рп Ерзовка |  | – | - | - | - | - |
| 25 | рп Иловля | 234,30 | 972,99 | 4,15 | - | - | - |
| 26 | рп Красный Яр | - | – | - | - | - | - |
| 27 | рп Линево | - | – | - | - | - | - |
| 28 | рп Медведицкий | - | – | - | - | - | - |
| 29 | рп Новониколаевский | 5,00 | 743,78 | 148,90 | - | - | - |
| 30 | рп Новый Рогачик |  | – | - | - | - | - |
| 31 | рп Октябрьский | - | – | - | - | - | - |
| 32 | рп Рудня | - | – | - | - | - | - |
| 33 | рп Светлый Яр | - | – | - | - | - | - |
| 34 | рп Средняя Ахтуба | - | – | - | - | - | - |
| 35 | рп Чернышковский | - | – | - | - | - | - |
| **ИТОГО** | | **1 795.53** | **497,18** | **0,28** | **-** | **-** | **-** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование городского населенного пункта** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **13 ВРИ** | | | **14 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | г Волгоград | 1444,14 | 810,54 | 0,56 | 1 733,46 | 0,39 | 0,00 |
| 2 | г Волжский | 714,99 | 74,11 | 0,10 | 210,30 | 0,39 | 0,00 |
| 3 | г Дубовка | 100,03 | 238,05 | 2,38 | 59,51 | 0,39 | 0,01 |
| 4 | г Жирновск | 337,74 | 272,89 | 0,81 | - | – | - |
| 5 | г Калач-на-Дону | 437,21 | 155,44 | 0,36 | - | – | - |
| 6 | г Камышин | 270,83 | 135,62 | 0,50 | 55,68 | 0,39 | 0,01 |
| 7 | г Котельниково | 68,72 | 205,25 | 2,99 | 9,10 | 0,39 | 0,04 |
| 8 | г Котово | 339,46 | 241,32 | 0,71 | - | – | - |
| 9 | г Краснослободск | 355,67 | 208,77 | 0,59 | 0,23 | 0,39 | 1,69 |
| 10 | г Ленинск | 223,94 | 155,12 | 0,69 | 70,81 | 0,39 | 0,01 |
| 11 | г Михайловка | 322,67 | 17,74 | 0,05 | 113,09 | 0,39 | 0,00 |
| 12 | г Николаевск | 130,95 | 125,70 | 0,96 | 47,57 | 0,39 | 0,01 |
| 13 | г Новоаннинский | 50,88 | 170,32 | 3,35 | 7,37 | 0,39 | 0,05 |
| 14 | г Палласовка | 30,63 | 233,18 | 7,61 | - | 0,39 | - |
| 15 | г Петров Вал | 49,95 | 273,48 | 5,48 | - | – | - |
| 16 | г Серафимович | 21,07 | 230,18 | 10,92 | - | – | - |
| 17 | г Суровикино | 250,13 | 165,65 | 0,66 | 60,26 | 0,39 | 0,01 |
| 18 | г Урюпинск | 317,48 | 153,38 | 0,48 | - | – | - |
| 19 | г Фролово | 220,89 | 180,98 | 0,82 | 643,78 | 0,39 | 0,00 |
| 20 | рп Быково | 4,94 | 230,68 | 46,70 | 0,77 | 0,39 | 0,51 |
| 21 | рп Городище | 824,29 | 176,20 | 0,21 | - | – | - |
| 22 | рп Даниловка | 14,30 | 263,43 | 18,42 | 2,24 | 0,39 | 0,17 |
| 23 | рп Елань | 49,82 | 184,51 | 3,70 | - | – | - |
| 24 | рп Ерзовка | 20,96 | 303,32 | 14,47 | - | – | - |
| 25 | рп Иловля | 82,39 | 241,46 | 2,93 | - | – | - |
| 26 | рп Красный Яр | 6,71 | 218,80 | 32,61 | - | – | - |
| 27 | рп Линево | 9,09 | 264,23 | 29,07 | - | – | - |
| 28 | рп Медведицкий | 5,64 | 312,52 | 55,41 | - | – | - |
| 29 | рп Новониколаевский | 135,64 | 244,54 | 1,80 | - | – | - |
| 30 | рп Новый Рогачик | 7,88 | 279,27 | 35,44 | - | – | - |
| 31 | рп Октябрьский | 19,76 | 283,75 | 14,36 | 3,11 | 0,39 | 0,13 |
| 32 | рп Рудня | 21,43 | 215,64 | 10,06 | 1,43 | 0,39 | 0,27 |
| 33 | рп Светлый Яр | 170,52 | 172,13 | 1,01 | 50,20 | 0,39 | 0,01 |
| 34 | рп Средняя Ахтуба | 170,43 | 243,46 | 1,43 | 44,45 | 0,39 | 0,01 |
| 35 | рп Чернышковский | 19,69 | 273,56 | 13,89 | 5,74 | 0,39 | 0,07 |
| **ИТОГО** | | **445.84** | **318,65** | **0,71** | **516,21** | **0,39** | **0,00** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование городского населенного пункта** | **Номер вида разрешенного использования** | | |
| **15 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | г Волгоград | 476,01 | 0,39 | 0,00 |
| 2 | г Волжский | 294,62 | 1,07 | 0,00 |
| 3 | г Дубовка | 39,61 | 0,53 | 0,01 |
| 4 | г Жирновск | 6,43 | 1,91 | 0,30 |
| 5 | г Калач-на-Дону | 363,33 | 0,28 | 0,00 |
| 6 | г Камышин | 64,61 | 0,15 | 0,00 |
| 7 | г Котельниково | 8,38 | 0,73 | 0,09 |
| 8 | г Котово | 3,82 | 0,34 | 0,09 |
| 9 | г Краснослободск | 119,84 | 1,07 | 0,01 |
| 10 | г Ленинск | 60,53 | 0,36 | 0,01 |
| 11 | г Михайловка | 52,74 | 2,60 | 0,05 |
| 12 | г Николаевск | - | – | - |
| 13 | г Новоаннинский | 10,65 | 3,77 | 0,35 |
| 14 | г Палласовка | 28,10 | 0,23 | 0,01 |
| 15 | г Петров Вал | 13,86 | 0,15 | 0,01 |
| 16 | г Серафимович | 13,01 | 1,28 | 0,10 |
| 17 | г Суровикино | 1,85 | 1,30 | 0,70 |
| 18 | г Урюпинск | 15,70 | 3,18 | 0,20 |
| 19 | г Фролово | 93,57 | 1,90 | 0,02 |
| 20 | рп Быково | 2,55 | 0,41 | 0,16 |
| 21 | рп Городище | 158,79 | 0,64 | 0,00 |
| 22 | рп Даниловка | 14,30 | 1,78 | 0,12 |
| 23 | рп Елань | 35,40 | 3,46 | 0,10 |
| 24 | рп Ерзовка | 9,38 | 0,64 | 0,07 |
| 25 | рп Иловля | 277,82 | 0,79 | 0,00 |
| 26 | рп Красный Яр | 3,81 | 1,91 | 0,50 |
| 27 | рп Линево | 9,07 | 1,91 | 0,21 |
| 28 | рп Медведицкий | - | – | - |
| 29 | рп Новониколаевский | 31,88 | 3,72 | 0,12 |
| 30 | рп Новый Рогачик | - | – | - |
| 31 | рп Октябрьский | 8,43 | 0,59 | 0,07 |
| 32 | рп Рудня | 1,27 | 2,92 | 2,30 |
| 33 | рп Светлый Яр | 51,44 | 0,13 | 0,00 |
| 34 | рп Средняя Ахтуба | 10,04 | 1,07 | 0,11 |
| 35 | рп Чернышковский | 11,45 | 1,48 | 0,13 |
| **ИТОГО** | | **113.47** | **1,11** | **0,01** |

**Приложение 4**

*Анализ результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель* ***сельских*** *населенных пунктов Волгоградской области, УПКСЗ, руб./кв.м.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование муниципального района** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **1 ВРИ** | | | **2 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | Алексеевский | 5,82 | 775,17 | 133,19 | 1,19 | 68,58 | 57,63 |
| 2 | Быковский | 6,71 | 650,62 | 96,96 | 1,32 | 92,87 | 70,36 |
| 3 | г. Волгоград | 2,05 | 1 131,26 | 551,83 | 172,77 | 116,58 | 0,67 |
| 4 | Городищенский | 3,96 | 976,91 | 246,69 | 6,66 | 184,41 | 27,69 |
| 5 | Даниловский | 0,60 | 823,23 | 1372,05 | 1,37 | 82,34 | 60,10 |
| 6 | Дубовский | - | - | - | 3,31 | 100,81 | 30,46 |
| 7 | Еланский | 6,76 | 775,85 | 114,77 | 6,3 | 78,35 | 12,44 |
| 8 | Жирновский | 2,45 | 1 300,39 | 530,77 | 1,43 | 117,60 | 82,24 |
| 9 | Иловлинский | 3,87 | 982,42 | 253,86 | 3,29 | 121,71 | 36,99 |
| 10 | Калачевский | 3,89 | 1 358,09 | 349,12 | 6,54 | 142,85 | 21,84 |
| 11 | Камышинский | 3,72 | 1 414,11 | 380,14 | 2,22 | 121,71 | 54,82 |
| 12 | Киквидзенский | - | - | - | 2,61 | 102,84 | 39,40 |
| 13 | Клетский | 6,77 | 773,02 | 114,18 | 2,63 | 68,50 | 26,05 |
| 14 | Котельниковский | - | - | - | 1,69 | 175,23 | 103,69 |
| 15 | Котовский | 0,82 | 293,86 | 358,37 | 1,3 | 116,54 | 89,65 |
| 16 | Кумылженский | 1,75 | 293,69 | 167,82 | 4,64 | 101,47 | 21,87 |
| 17 | Ленинский | 5,78 | 969,23 | 167,69 | 4,29 | 108,57 | 25,31 |
| 18 | Михайловский | 12,02 | 872,35 | 72,57 | 6,4 | 83,70 | 13,08 |
| 19 | Нехаевский | - | - | - | 2,59 | 85,17 | 32,88 |
| 20 | Николаевский | - | - | - | 3,08 | 73,79 | 23,96 |
| 21 | Новоаннинский | 16,79 | 925,64 | 55,13 | 3,64 | 66,10 | 18,16 |
| 22 | Новониколаевский | 4,62 | 684,70 | 148,20 | 2,13 | 61,92 | 29,07 |
| 23 | Октябрьский | 3,38 | 813,44 | 240,66 | 3,72 | 118,49 | 31,85 |
| 24 | Ольховский | 3,87 | 880,75 | 227,58 | 3,55 | 107,89 | 30,39 |
| 25 | Палласовский | 5,52 | 309,31 | 56,03 | 4,75 | 48,19 | 10,15 |
| 26 | Руднянский | - | - | - | 2,14 | 68,53 | 32,02 |
| 27 | Светлоярский | 2,29 | 913,81 | 399,04 | 4,23 | 124,26 | 29,38 |
| 28 | Серафимовичский | 2,77 | 607,80 | 219,42 | 3,24 | 76,19 | 23,52 |
| 29 | Среднеахтубинский | 6,33 | 1 323,02 | 209,01 | 4,16 | 134,71 | 32,38 |
| 30 | Старополтавский | 1,89 | 903,07 | 477,81 | 2,7 | 91,37 | 33,84 |
| 31 | Суровикинский | 4,84 | 506,85 | 104,72 | 6,34 | 60,49 | 9,54 |
| 32 | Урюпинский | 6,32 | 953,81 | 150,92 | 3,17 | 71,38 | 22,52 |
| 33 | Фроловский | - | - | - | 4,93 | 92,61 | 18,78 |
| 34 | Чернышковский | - | - | - | 3,13 | 119,11 | 38,05 |
| **ИТОГО** | | **6.14** | **890,17** | **144,98** | **3,60** | **95,26** | **26,46** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование муниципального района** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **3 ВРИ** | | | **4 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | Алексеевский | 1,76 | 68,58 | 38,97 | 0,83 | 32,41 | 39,04 |
| 2 | Быковский | 0,56 | 73,89 | 131,95 | - | - | - |
| 3 | г. Волгоград | - | 88,65 | - | 52,12 | 21,37 | 0,41 |
| 4 | Городищенский | 2,35 | 124,59 | 53,02 | 4,32 | 58,79 | 13,61 |
| 5 | Даниловский | 1,08 | 78,00 | 72,22 | 1,7 | 39,74 | 23,38 |
| 6 | Дубовский | 1,57 | 84,17 | 53,61 | 1,98 | 39,49 | 19,95 |
| 7 | Еланский | 2,97 | 75,67 | 25,48 | - | - | - |
| 8 | Жирновский | 1,79 | 78,04 | 43,60 | 2,99 | 57,73 | 19,31 |
| 9 | Иловлинский | 4,27 | 79,68 | 18,66 | 3,35 | 44,78 | 13,37 |
| 10 | Калачевский | 2,18 | 322,03 | 147,72 | 9,1 | 43,84 | 4,82 |
| 11 | Камышинский | 2,3 | 125,81 | 54,70 | - | - | - |
| 12 | Киквидзенский | 2,93 | 98,67 | 33,68 | 0,64 | 17,09 | 26,70 |
| 13 | Клетский | 9,5 | 82,81 | 8,72 | 10,08 | 40,70 | 4,04 |
| 14 | Котельниковский | 0,71 | 180,34 | 254,00 | 3,2 | 65,99 | 20,62 |
| 15 | Котовский | 1,14 | 256,34 | 224,86 | 0,49 | 15,83 | 32,30 |
| 16 | Кумылженский | 5,52 | 107,19 | 19,42 | 3,44 | 31,14 | 9,05 |
| 17 | Ленинский | 2,03 | 97,77 | 48,16 | 1,2 | 14,75 | 12,29 |
| 18 | Михайловский | 5,98 | 86,39 | 14,45 | 6,51 | 28,94 | 4,45 |
| 19 | Нехаевский | 6,23 | 113,47 | 18,21 | 2,4 | 43,98 | 18,33 |
| 20 | Николаевский | - | - | - | 3,77 | 27,63 | 7,33 |
| 21 | Новоаннинский | 1,62 | 72,56 | 44,79 | 7,08 | 33,58 | 4,74 |
| 22 | Новониколаевский | 1,24 | 57,22 | 46,15 | 1,68 | 16,92 | 10,07 |
| 23 | Октябрьский | 1,95 | 93,68 | 48,04 | 0,96 | 8,23 | 8,57 |
| 24 | Ольховский | 6,13 | 106,96 | 17,45 | 0,68 | 32,99 | 48,51 |
| 25 | Палласовский | 1,8 | 40,05 | 22,25 | - | - | - |
| 26 | Руднянский | 3,11 | 57,14 | 18,37 | 2,23 | 25,10 | 11,25 |
| 27 | Светлоярский | 0,94 | 132,20 | 140,64 | 11,62 | 51,80 | 4,46 |
| 28 | Серафимовичский | 1,32 | 65,99 | 49,99 | 0,39 | 9,44 | 24,20 |
| 29 | Среднеахтубинский | 2,59 | 131,80 | 50,89 | 5,02 | 50,87 | 10,13 |
| 30 | Старополтавский | 2,04 | 86,89 | 42,59 | 7,64 | 43,53 | 5,70 |
| 31 | Суровикинский | - | - | - | - | - | - |
| 32 | Урюпинский | 1,84 | 102,08 | 55,48 | 3,12 | 22,86 | 7,33 |
| 33 | Фроловский | 9,5 | 95,34 | 10,04 | 4,52 | 35,64 | 7,89 |
| 34 | Чернышковский | 2,63 | 143,93 | 54,73 | - | - | - |
| **ИТОГО** | | **2.94** | **138,28** | **47,03** | **4,69** | **25,96** | **5,53** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование муниципального района** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **5 ВРИ** | | | **6 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | Алексеевский | 4,52 | 456,84 | 101,07 | 17,05 | 16,09 | 0,94 |
| 2 | Быковский | 3,47 | 470,80 | 135,68 | 1,88 | 18,98 | 10,10 |
| 3 | г. Волгоград | 6,46 | 748,79 | 115,91 | - | - | - |
| 4 | Городищенский | 8,32 | 1 652,15 | 198,58 | 1,95 | 34,51 | 17,70 |
| 5 | Даниловский | 3,35 | 450,81 | 134,57 | 5,54 | 17,31 | 3,12 |
| 6 | Дубовский | 7,68 | 519,94 | 67,70 | - | - | - |
| 7 | Еланский | 14,62 | 396,30 | 27,11 | 10,49 | 7,62 | 0,73 |
| 8 | Жирновский | 5,49 | 699,65 | 127,44 | - | - | - |
| 9 | Иловлинский | 7,87 | 685,54 | 87,11 | - | - | - |
| 10 | Калачевский | 7,41 | 1 208,03 | 163,03 | 5,07 | 38,50 | 7,59 |
| 11 | Камышинский | 8,35 | 733,60 | 87,86 | 9,90 | 32,29 | 3,26 |
| 12 | Киквидзенский | 7,76 | 565,41 | 72,86 | - | - | - |
| 13 | Клетский | 9,15 | 425,26 | 46,48 | 8,30 | 22,99 | 2,77 |
| 14 | Котельниковский | 3,96 | 1 029,74 | 260,04 | - | - | - |
| 15 | Котовский | 3,82 | 706,70 | 185,00 | - | - | - |
| 16 | Кумылженский | 10,85 | 617,46 | 56,91 | - | - | - |
| 17 | Ленинский | 2,98 | 445,57 | 149,52 | 2,02 | 16,72 | 8,28 |
| 18 | Михайловский | 25,89 | 457,73 | 17,68 | - | - | - |
| 19 | Нехаевский | 11,46 | 736,16 | 64,24 | 4,06 | 19,25 | 4,74 |
| 20 | Николаевский | 7,91 | 367,24 | 46,43 | 9,31 | 16,67 | 1,79 |
| 21 | Новоаннинский | 19,43 | 509,04 | 26,20 | - | - | - |
| 22 | Новониколаевский | 9,19 | 359,92 | 39,16 | - | - | - |
| 23 | Октябрьский | 9,27 | 679,90 | 73,34 | 6,83 | 20,15 | 2,95 |
| 24 | Ольховский | 14,74 | 697,47 | 47,32 | - | - | - |
| 25 | Палласовский | 10,03 | 334,01 | 33,30 | 1,00 | 7,66 | 7,66 |
| 26 | Руднянский | 6,3 | 356,63 | 56,61 | - | - | - |
| 27 | Светлоярский | 7,82 | 693,70 | 88,71 | 1,68 | 32,10 | 19,11 |
| 28 | Серафимовичский | 7,83 | 408,98 | 52,23 | - | - | - |
| 29 | Среднеахтубинский | 9,76 | 691,05 | 70,80 | - | - | - |
| 30 | Старополтавский | 4,26 | 513,18 | 120,46 | - | - | - |
| 31 | Суровикинский | 11,47 | 282,93 | 24,67 | - | - | - |
| 32 | Урюпинский | 11,9 | 597,88 | 50,24 | - | - | - |
| 33 | Фроловский | 9,47 | 519,99 | 54,91 | 22,78 | 23,89 | 1,05 |
| 34 | Чернышковский | 7,38 | 713,89 | 96,73 | - | - | - |
| **ИТОГО** | | **7.59** | **535,72** | **70,58** | **7,81** | **16,63** | **2,13** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование муниципального района** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **7 ВРИ** | | | **8 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | Алексеевский | 1,5 | 430,94 | 287,29 | - | - | - |
| 2 | Быковский | 0,86 | 548,79 | 638,13 | - | - | - |
| 3 | г. Волгоград | 47,94 | 848,80 | 17,71 | 114,06 | 17,86 | 0,16 |
| 4 | Городищенский | 1,68 | 1 298,54 | 772,94 | 5,62 | 56,31 | 10,01 |
| 5 | Даниловский | 0,86 | 541,21 | 629,31 | - | - | - |
| 6 | Дубовский | 2,96 | 550,78 | 186,07 | 1,99 | 35,90 | 18,00 |
| 7 | Еланский | 3,96 | 466,10 | 117,70 | - | - | - |
| 8 | Жирновский | 0,95 | 776,49 | 817,36 | - | - | - |
| 9 | Иловлинский | 2,28 | 780,66 | 342,39 | 3,79 | 29,97 | 7,91 |
| 10 | Калачевский | 1,62 | 933,75 | 576,39 | 3,62 | 114,76 | 31,71 |
| 11 | Камышинский | 1,72 | 481,99 | 280,23 | - | - | - |
| 12 | Киквидзенский | 1,6 | 629,52 | 393,45 | - | - | - |
| 13 | Клетский | 2,46 | 453,77 | 184,46 | - | - | - |
| 14 | Котельниковский | 0,96 | 1 175,37 | 1224,34 | - | - | - |
| 15 | Котовский | 0,95 | 800,91 | 843,06 | - | - | - |
| 16 | Кумылженский | 2,79 | 664,21 | 238,07 | - | - | - |
| 17 | Ленинский | 3,02 | 757,26 | 250,75 | 1,11 | 26,95 | 24,28 |
| 18 | Михайловский | 4,52 | 459,09 | 101,57 | - | - | - |
| 19 | Нехаевский | 2,26 | 815,86 | 361,00 | - | - | - |
| 20 | Николаевский | 1,59 | 443,01 | 278,62 | 1,88 | 13,25 | 7,05 |
| 21 | Новоаннинский | 4,17 | 533,90 | 128,03 | - | - | - |
| 22 | Новониколаевский | 3 | 431,90 | 143,97 | - | - | - |
| 23 | Октябрьский | 0,68 | 595,10 | 875,15 | - | - | - |
| 24 | Ольховский | 2,08 | 634,18 | 304,89 | - | - | - |
| 25 | Палласовский | 1,23 | 273,00 | 221,95 | 1,58 | 10,37 | 6,58 |
| 26 | Руднянский | 2,27 | 456,79 | 201,23 | 1,03 | 31,03 | 30,13 |
| 27 | Светлоярский | 2,19 | 718,57 | 328,11 | - | - | - |
| 28 | Серафимовичский | 1,8 | 493,13 | 273,96 | 7,96 | 6,80 | 0,85 |
| 29 | Среднеахтубинский | 5,19 | 789,15 | 152,05 | 9,92 | 55,87 | 5,63 |
| 30 | Старополтавский | 0,75 | 543,60 | 724,80 | 6,92 | 37,05 | 5,35 |
| 31 | Суровикинский | 3,59 | 338,82 | 94,38 | - | - | - |
| 32 | Урюпинский | 2,91 | 586,13 | 201,42 | 7,78 | 39,26 | 5,04 |
| 33 | Фроловский | 4,39 | 473,71 | 107,91 | 4,81 | 31,36 | 6,52 |
| 34 | Чернышковский | 1,88 | 757,15 | 402,74 | - | - | - |
| **ИТОГО** | | **2.44** | **605,69** | **248,23** | **9,15** | **31,18** | **3,41** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование муниципального района** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **9 ВРИ** | | | **10 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | Алексеевский | 3,74 | 43,89 | 11,74 | - | - | - |
| 2 | Быковский | 2,47 | 47,74 | 19,33 | - | - | - |
| 3 | г. Волгоград | 3,67 | 74,25 | 20,23 | - | - | - |
| 4 | Городищенский | 8,74 | 102,74 | 11,76 | - | - | - |
| 5 | Даниловский | 2,05 | 46,64 | 22,75 | - | - | - |
| 6 | Дубовский | 6,21 | 57,82 | 9,31 | - | - | - |
| 7 | Еланский | 9,47 | 35,28 | 3,73 | - | - | - |
| 8 | Жирновский | 4,17 | 91,64 | 21,98 | 2,98 | 11,92 | 4,00 |
| 9 | Иловлинский | 3,83 | 41,91 | 10,94 | - | - | - |
| 10 | Калачевский | 6,35 | 86,28 | 13,59 | - | - | - |
| 11 | Камышинский | 5,71 | 73,90 | 12,94 | - | - | - |
| 12 | Киквидзенский | 5,12 | 53,86 | 10,52 | - | - | - |
| 13 | Клетский | 4,78 | 36,90 | 7,72 | - | - | - |
| 14 | Котельниковский | 2,29 | 92,43 | 40,36 | - | - | - |
| 15 | Котовский | 2,08 | 111,18 | 53,45 | - | - | - |
| 16 | Кумылженский | 5,08 | 57,20 | 11,26 | - | - | - |
| 17 | Ленинский | 5,41 | 65,08 | 12,03 | - | - | - |
| 18 | Михайловский | 16,32 | 47,44 | 2,91 | - | - | - |
| 19 | Нехаевский | 6,8 | 69,18 | 10,17 | - | - | - |
| 20 | Николаевский | 6,7 | 39,57 | 5,91 | - | - | - |
| 21 | Новоаннинский | 7,33 | 45,89 | 6,26 | - | - | - |
| 22 | Новониколаевский | 5,2 | 40,33 | 7,76 | - | - | - |
| 23 | Октябрьский | 3,88 | 51,89 | 13,37 | - | - | - |
| 24 | Ольховский | 7,04 | 61,84 | 8,78 | - | - | - |
| 25 | Палласовский | 2,76 | 28,17 | 10,21 | - | - | - |
| 26 | Руднянский | 3,49 | 35,00 | 10,03 | - | - | - |
| 27 | Светлоярский | 2,66 | 59,47 | 22,36 | - | - | - |
| 28 | Серафимовичский | 6,09 | 45,77 | 7,52 | - | - | - |
| 29 | Среднеахтубинский | 7,89 | 83,26 | 10,55 | - | - | - |
| 30 | Старополтавский | 5,74 | 58,63 | 10,21 | - | - | - |
| 31 | Суровикинский | 11,23 | 31,71 | 2,82 | - | - | - |
| 32 | Урюпинский | 6,48 | 56,76 | 8,76 | - | – | - |
| 33 | Фроловский | 10,93 | 56,33 | 5,15 | - | – | - |
| 34 | Чернышковский | 5,49 | 65,64 | 11,96 | - | - | - |
| **ИТОГО** | | **5.77** | **54,98** | **9,53** | **2,98** | **11,92** | **4,00** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование муниципального района** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **11 ВРИ** | | | **12 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | Алексеевский | - | - | - | - | - |  |
| 2 | Быковский | - | - | - | - | - |  |
| 3 | г. Волгоград | - | - | - | - | - | - |
| 4 | Городищенский | - | - | - | - | - |  |
| 5 | Даниловский | - | - | - | - | - |  |
| 6 | Дубовский | - | - | - | - | - |  |
| 7 | Еланский | - | - | - | - | - |  |
| 8 | Жирновский | - | - | - | - | - |  |
| 9 | Иловлинский | - | - | - | - | - |  |
| 10 | Калачевский | 6,36 | 830,69 | 130,61 | - | - |  |
| 11 | Камышинский | - | - | - | - | - |  |
| 12 | Киквидзенский | - | - | - | - | - |  |
| 13 | Клетский | 15,87 | 645,79 | 40,69 | - | - |  |
| 14 | Котельниковский | - | - | - | - | - |  |
| 15 | Котовский | 2,23 | 840,72 | 377,00 | - | - |  |
| 16 | Кумылженский | - | - | - | - | - |  |
| 17 | Ленинский | - | - | - | - | - |  |
| 18 | Михайловский | - | - | - | - | - |  |
| 19 | Нехаевский | 10,67 | 539,44 | 50,56 | - | - |  |
| 20 | Николаевский | - | - | - | - | - |  |
| 21 | Новоаннинский | 4,39 | 757,80 | 172,62 | - | - |  |
| 22 | Новониколаевский | - | - | - | - | - |  |
| 23 | Октябрьский | - | - | - | - | - |  |
| 24 | Ольховский | 12,29 | 650,30 | 52,91 | - | - |  |
| 25 | Палласовский | 1,00 | 625,81 | 625,81 | - | - |  |
| 26 | Руднянский | - | - | - | - | - |  |
| 27 | Светлоярский | - | - | - | - | - |  |
| 28 | Серафимовичский | - | - | - | - | - |  |
| 29 | Среднеахтубинский | - | - | - | - | - |  |
| 30 | Старополтавский | - | - | - | - | - |  |
| 31 | Суровикинский | 15,23 | 830,93 | 54,56 | - | - |  |
| 32 | Урюпинский | - | - | - | 0,58 | 25,15 | 43,36 |
| 33 | Фроловский | - | - | - | - | 25,15 | - |
| 34 | Чернышковский | - | - | - | - | - | - |
| **ИТОГО** | | **7.12** | **667,90** | **93,83** | **0,58** | **25,15** | **43,36** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование муниципального района** | **Номер вида разрешенного использования** | | | | | |
| **13 ВРИ** | | | **14 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** | **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | Алексеевский | 3,55 | 22,66 | 6,38 | 0,22 | 0,39 | 1,77 |
| 2 | Быковский | 1,74 | 25,81 | 14,83 | - | - | - |
| 3 | г. Волгоград | 0,39 | 47,14 | 120,87 | - | - | - |
| 4 | Городищенский | 4,49 | 66,45 | 14,80 | 1,41 | 0,39 | 0,28 |
| 5 | Даниловский | 2,86 | 24,11 | 8,43 | 0,33 | 0,39 | 1,18 |
| 6 | Дубовский | 6,06 | 22,57 | 3,72 | - | - | - |
| 7 | Еланский | 9,5 | 19,85 | 2,09 | - | - | - |
| 8 | Жирновский | 3,81 | 40,56 | 10,65 | - | - | - |
| 9 | Иловлинский | 7,34 | 45,52 | 6,20 | - | - | - |
| 10 | Калачевский | 6,72 | 47,71 | 7,10 | - | - | - |
| 11 | Камышинский | 4,78 | 24,00 | 5,02 | - | - | - |
| 12 | Киквидзенский | 1,2 | 17,55 | 14,63 | - | - | - |
| 13 | Клетский | 4,8 | 20,79 | 4,33 | 0,87 | 0,39 | 0,45 |
| 14 | Котельниковский | 2,63 | 52,63 | 20,01 | 0,96 | 0,39 | 0,41 |
| 15 | Котовский | 1,81 | 44,09 | 24,36 | 0,23 | 0,39 | 1,69 |
| 16 | Кумылженский | 3,53 | 26,32 | 7,46 | 0,71 | 0,39 | 0,55 |
| 17 | Ленинский | 6,41 | 27,12 | 4,23 | - | - | - |
| 18 | Михайловский | 20,82 | 25,97 | 1,25 | - | - | - |
| 19 | Нехаевский | 9,71 | 46,98 | 4,84 | - | - | - |
| 20 | Николаевский | 6,28 | 20,95 | 3,34 | - | - | - |
| 21 | Новоаннинский | 12,18 | 27,27 | 2,24 | - | - | - |
| 22 | Новониколаевский | 2,54 | 19,60 | 7,72 | - | - | - |
| 23 | Октябрьский | 7,54 | 30,32 | 4,02 | - | - | - |
| 24 | Ольховский | 5,86 | 30,17 | 5,15 | 1,92 | 0,39 | 0,20 |
| 25 | Палласовский | 2,48 | 12,65 | 5,10 | 6,57 | 0,39 | 0,06 |
| 26 | Руднянский | 5,88 | 19,82 | 3,37 | - | - | - |
| 27 | Светлоярский | 3,36 | 32,88 | 9,79 | - | - | - |
| 28 | Серафимовичский | 4,84 | 16,61 | 3,43 | 0,45 | 0,39 | 0,87 |
| 29 | Среднеахтубинский | 6,6 | 47,01 | 7,12 | 3,42 | 0,39 | 0,11 |
| 30 | Старополтавский | 8,17 | 30,81 | 3,77 | 2,23 | 0,39 | 0,17 |
| 31 | Суровикинский | 7,90 | 17,27 | 2,19 | - | - | - |
| 32 | Урюпинский | 4,81 | 35,38 | 7,36 | - | - | - |
| 33 | Фроловский | 12,07 | 25,05 | 2,08 | - | – | - |
| 34 | Чернышковский | 2,59 | 29,74 | 11,48 | - | - | - |
| **ИТОГО** | | **5.47** | **31,71** | **5,80** | **1,02** | **0,39** | **0,38** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование городского населенного пункта** | **Номер вида разрешенного использования** | | |
| **15 ВРИ** | | |
| **Бывшие** | **Новые** | **Изменение, раз** |
| 1 | Алексеевский | 1,28 | 2,21 | 1,73 |
| 2 | Быковский | 0,33 | 0,41 | 1,24 |
| 3 | г. Волгоград | 38,36 | 0,39 | 0,01 |
| 4 | Городищенский | 3,77 | 0,64 | 0,17 |
| 5 | Даниловский | 1,53 | 1,78 | 1,16 |
| 6 | Дубовский | 3,35 | 0,53 | 0,16 |
| 7 | Еланский | 3,67 | 3,46 | 0,94 |
| 8 | Жирновский | 2,35 | 1,91 | 0,81 |
| 9 | Иловлинский | 3,95 | 0,79 | 0,20 |
| 10 | Калачевский | 1,82 | 0,28 | 0,15 |
| 11 | Камышинский | 0,55 | 0,15 | 0,27 |
| 12 | Киквидзенский | 3,52 | 3,32 | 0,94 |
| 13 | Клетский | 0,91 | 0,86 | 0,95 |
| 14 | Котельниковский | 0,57 | 0,73 | 1,28 |
| 15 | Котовский | 0,25 | 0,34 | 1,36 |
| 16 | Кумылженский | 1,16 | 1,74 | 1,50 |
| 17 | Ленинский | 3,33 | 0,36 | 0,11 |
| 18 | Михайловский | 5,56 | 2,60 | 0,47 |
| 19 | Нехаевский | 2,36 | 2,40 | 1,02 |
| 20 | Николаевский | 0,52 | 0,73 | 1,40 |
| 21 | Новоаннинский | 3 | 3,77 | 1,26 |
| 22 | Новониколаевский | 2,08 | 3,72 | 1,79 |
| 23 | Октябрьский | 2,31 | 0,59 | 0,26 |
| 24 | Ольховский | 7,39 | 0,82 | 0,11 |
| 25 | Палласовский | 0,12 | 0,23 | 1,92 |
| 26 | Руднянский | 1,69 | 2,92 | 1,73 |
| 27 | Светлоярский | 4,49 | 0,13 | 0,03 |
| 28 | Серафимовичский | 1,48 | 1,28 | 0,86 |
| 29 | Среднеахтубинский | 2,89 | 1,07 | 0,37 |
| 30 | Старополтавский | 1,68 | 1,29 | 0,77 |
| 31 | Суровикинский | 2,02 | 1,30 | 0,64 |
| 32 | Урюпинский | 4,35 | 3,18 | 0,73 |
| 33 | Фроловский | 3,01 | 1,90 | 0,63 |
| 34 | Чернышковский | 2,62 | 1,48 | 0,56 |
| **ИТОГО** | | **2.02** | **1,42** | **0,70** |

1. Для коэффициента Кендалла 0,4, так как специфика его расчета приводит к немного пониженным значениям [↑](#footnote-ref-1)
2. Все дальнейшие расчеты, связанные с определением рыночной стоимости земельного участка, проводились на основе общепринятых методик оценки с использованием данных на 2011 год. Величины весовых коэффициентов и степень износа складского помещения определялись посредством авторских оценок. [↑](#footnote-ref-2)
3. Под данным определением будет пониматься ценность для человека избавление от единицы объема пыли. [↑](#footnote-ref-3)