

УДК: 332:68

**Кушу Амир Адамович**

Студент факультета Автомобильно-дорожных и кадастровых систем Кубанского государственного технологического университета  
set@id-yug.com

**Казанчи Мурат Азметович**

студент-магистрант направления 120700 «Землеустройство и кадастры» Кубанского государственного технологического университета

**Кушу Руслан Рамазанович**

студент-магистрант направления 120700 «Землеустройство и кадастры» Кубанского государственного технологического университета

**Аннотация.** В статье раскрыты особенности развития оценки земель в различных экономических эпохах, показано, что инструментально-методической основой моделирования механизма платного землепользования выступает оценка земель.

**Ключевые слова:** природные ресурсы, оценка земель, земельная рента, бонитировка почв, кадастровая оценка, рыночная оценка.

**Kushu Amir Adamovich**

Student of Auto-road and Cadastral Systems of the Kuban State University of Technology  
set@id-yug.com

**Kazanchi Murat Azmetovich**

Undergraduate Student of the Direction 120700 "Land management and cadastre" of the Kuban State University of Technology

**Kushu Ruslan Ramazanovich**

Undergraduate Student of the Direction 120700 "Land management and cadastre" of the Kuban State University of Technology

**Annotation.** The article covers special features of development of land valuation in different economic epochs, it is shown that the instrumental-and-methodical basis of modeling of the mechanism of stipendiary land use acts valuation of land.

**Keywords:** natural resources, land valuation, land rent, soil appraisal, cadastral valuation, market valuation.

**ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ КАК ОСНОВА МОДЕЛИРОВАНИЯ МЕХАНИЗМА ПЛАТНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**



**VALUATION OF LAND AS THE BASIS OF SIMULATION OF THE MECHANISM OF STIPENDIARY LAND USE**

Проблема социально-экономической оценки природных ресурсов – одна из наиболее сложных и дискуссионных в современной науке. Рассмотрение подходов к оценке земли, определение её достоинств и недостатков, обозначение актуальных проблем и путей их совершенствования имеет продолжительную историю. Несмотря на это, вопрос стоимостной оценки природного богатства до сих пор не находит положительного ответа.

Первоначально оценка земли базировалась на использовании общежитейских принципов и умозрительных подходов и методов, в соответствии с которыми различались три группы земель: хорошие, средние и худшие. В ходе проведения крестьянской реформы 1861 г. накопленный столетиями в российских губерниях опыт классификации земель учитывался при расчётах выкупа освобождёнными крестьянами помещичьих земель, а также при сдаче земли в аренду, как помещикам, так и крестьянам [1].

Классификацией земельных участков по группам «лучшие, средние и худшие» широко пользовался К. Маркс. Ценность земельных участков он определял на основе качественных характеристик земельных участков, размеров земельной ренты, её капитализации.

Характерным этапом в развитии оценки земель и механизма платного землепользования считаются бонитировочные исследования, проведенные в 1950-е годы. Особенное методологическое значение имела «Нормальная классификация пахотных земель по урожаям ржи» 1859 года. Составлены бонитировочные шкалы почвенно-климатических

условий природно-экономический районов СССР, разработаны межзональные коэффициенты. В годы Советской власти продолжались работы по научной типологии почв.

Начало работ по выработке методологии экономической оценки земель характеризовалось трудностями выбора научно-обоснованного критерия оценки. Формировались следующие концепции оценки земельных ресурсов: затратная, продуктовая и метод капитализации земельной ренты, требующий для реализации рыночные механизмы.

Следующим этапом оценочных работ явились проводившиеся в течение 70-90-х годов четыре тура бонитировки почв и экономической оценки сельскохозяйственных угодий. Они обуславливались политическим строем государства, при котором не было необходимости в определении стоимости сельскохозяйственных угодий. В результате проведенных работ сформированы базы данных о структуре посевов, многолетней урожайности культур, затратах, баллах бонитета, индексах технологических свойств, окупаемости затрат, дифференциальном доходе по субъектам Российской Федерации, административно-территориальным единицам, колхозам и совхозам. На основании накопленных сведений составлены шкалы продуктивности земель.

В 1994–1995 гг. в стране проведена Межрегиональная оценка земель, в ходе которой были выявлены территориальные закономерные зависимости урожайности сельскохозяйственных культур и затрат на их возделывание, зависимости цены реализации зерна и структуры использования земель от природно-климатических условий, бонитета почв пашни и местоположения субъектов РФ, ЗОР.

В современных условиях функционирования и развития многоукладной экономики одним из важнейших факторов выступает адекватная оценка природных (земельных) ресурсов. Земля стала недвижимостью, вовлеченной в механизм регулирования рентных отношений. Началом данной стадии реформирования является принятие Постановления Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».

Выделяют два относительно самостоятельных целевых направления оценки земель, видов оценки – рыночная (индивидуальная) и кадастровая (массовая) со своими задачами, организацией и методикой проведения. Рыночная стоимость необходима при операциях купли-продажи, аренды, страхования, кредитования под залог объекта недвижимости и др. Социально-экономическая ценность природных (земельных) ресурсов определяется при их кадастровой оценке, представляющей собой соизмерение их природных признаков, качества и местоположения с экономическими критериями эффективности их использования [2].

В современных условиях методика земельно-оценочных работ остается недостаточно разработанной применительно к условиям рыночной экономики, упускает глубокое изучение экономической, природно-климатической и финансовой стороны данного вопроса. Нынешняя система платежей за использование природных (земельных) ресурсов далека от совершенства. Налоги в большей степени выполняют фискальную функцию и в меньшей – стимулирующую, что приводит к изъятию значительной части произведённого дохода и лишает товаропроизводителей внутренних источников развития. Ставку земельного налога целесообразно устанавливать в твёрдых процентах от ценности земель, определённой на основе объективной ее социально-экономической оценки и строиться на основе дифференциальной, абсолютной и монопольной ренты. Проблема заключается в научном обосновании налогооблагаемой базы: методики оценки земельных ресурсов не совершенны, вызывают множество нареканий, что объясняется в значительной степени теоретической неразработанностью в целом.

### **Литература**

1. Василенко С.С. Эволюция принципов оценки земли в процессе реформирования земельных отношений в России. – М. : ЗАО Издательство «Экономика», 2006. – 63 с.
2. Махт В.А., Руди В.А., Осинцева Н.В. Проблемы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения: часть I. – Омск : Кн. Изд-во, 2008. – 112 с.

### **References**

1. S. Vasilenko. The evolution of the principles of land valuation in the process of land reform in Russia. – M. : Publishing Company "Economy", 2006. – 63 p.
2. Macht V.A., Rudy V.A., Osintseva N.V. The problems of cadastral valuation of lands of agricultural purpose: Part I. – Omsk : Book. Publishers, 2008. – 112 c.