ческого использования местных особенностей и создают базу для дальнейшего развития и совершенствования сферы услуг.

К числу наиболее общих принципов прогнозирования развития сферы слуг в регионе можно отнести следующие.

1. Учет специфики рассматриваемой региональной структуры. Это прежде всего касается типа региона (республика, область и т.д.).

2. Учет социально-экономической специфики региона, перспектив его экономического, культурного и демографического потенциала, так как это в значительной ре определяет темпы роста сферы услуг в регионе.

3. Исследование основных тенденций изменения спроса на рассматриваемый вид услуг и выявление главных факторов, оказывающих на го влияние.

4. Исследование имеющейся материально-производственной базы удовлетворения спроса на услуги и выявление возможностей ее расширения за счет инвестиций.

5. Поиск источников финансовых ресурсов для реализации намеченной стратегии развития; согласование цели и имеющихся наличных средств.

6. Анализ конкретных инвестиционных проектов по созданию, расширению и реконструкции объектов сферы услуг.

Кроме того, улучшение ситуации в сфере услуг в России во многом зависит от вложений. Улучшение ситуации в сфере услуг сильно зависит от инвестиций, но в то же время, либерализируя эту сферу, необходимо поддерживать баланс между интересами по защите внутреннего рынка и потребностью в инновациях для создания современной инфраструктуры. Ведь без крупномасштабной сферы услуг с развитым транспортом, связью, торговлей, финансово-кредитным и страховым секторами, комплексом деловых услуг, сферами образования и здравоохранения, отвечающим современным требованиям, Россия не сумеет создать эффективное рыночное хозяйство и достойно войти в мировую экономику. Поэтому нашей главной задачей на современном этапе интеграции в мировое хозяйство должно стать ускорение развития сферы услуг. Следует учитывать, что наибольший интерес для инвесторов представляют такие отрасли услуг, как социально-культурный комплекс, посредничество и консалтинг, общественное питание, торговля, гостиничная индустрия. Заметная активность наблюдается в области рекламы и образовательных услуг.

Таким образом, сфера услуг — эта действительно сфера молодая в России, получившая развитие в основном в последнее десятилетие. На наш взгляд, во главе учреждений, организаций этой отрасли должны стоять динамичные, инициативные специалисты с широкими отечественными и зарубежными связями, легко усваивающие все новое, понимающие уровень конкурентоспособности на отечественном и мировом рынках, потребность в протекционистской защите.

ЛИТЕРАТУРА.

1. Албегов М.М. Модели региональной экономики. М.: ЦЭМI4 АН СР, 1984.
2. Русскова Е.Г. Становление рыночной инфраструктуры: методологический аспект. Волгоград: Экономика, 2001.
3. Фатхутдинов Р.А. Стратегический менеджмент. М.: Интел-Синтез, 2001.
4. Черников Д. Макроэкономическая теория. Глава 6 // Российский экономический журнал. 2003. № 2.

ИСТОМИН А.В.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА ОБОСНОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОЦЕНКИ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ

Города являются ядром современной цивилизации, средоточием огромного экономического потенциала, производителями значительной доли национального богатства, они также выступают в жизни

общества как многоплановый социальный организм, сложный экономико-географический, архитектурный и инженерно-строительный, а также культурный комплекс. Но, в то же время, именно в крупных мегаполисах возникли и существуют такие специфические проблемы, как перенаселенность, чрезмерное территориальное разрастание, транспортные проблемы, экологические проблемы, проблемы воспроизводства городской инфраструктуры, др. Решать эти задачи местным властям приходится на фоне общенациональных кризисных явлений — экономических, социальных, экологических [2].

На территории города существует переплетение различной функциональной деятельности, приводящей к разнообразию величины стоимости земельных участков, аренды земли и строительства, что побуждает собственников и пользователей к более эффективному использованию городских земель.

Одним из основных механизмов, с помощью которого осуществляется организация рационального использования и оценки городских земель, в том числе и г. Ростова-на-Дону, должны стать эколого-экономические методы, обеспечивающие образование эффективного землепользования и улучшение качества окружающей природной среды в городских условиях.

В настоящее время, проблемы использования и оценки городских земель с учетом качества окружающей природной среды является весьма актуальным направлением создания достоверной информационной базы для налогообложения городской земельной недвижимости с учетом экологических требований. Однако, оценка в современных условиях проводится без достаточного учета взаимодействия экономических и экологических факторов, что не в полной мере позволяет учесть эколого-экономический потенциал городского землепользования. Поэтому разработка и совершенствование эколого-экономических механизма обоснования организации использования, и оценки городских земель для целей налогообложения в рыночных условиях городского хозяйства является в настоящее время актуальной научно-практической задачей.

Эффективное использование городских земель должно обеспечить рациональное размещение разнообразных объектов с учетом условий и уровня развития районов города, сочетание общегородских и местных интересов землепользования, а также проведение оценки городских земель с учетом экономических, экологических и градостроительных факторов.

В этой связи, важное значение приобретает разделение городских земель по их функциональному использованию, градостроительной, экономической и экологической ценности и на этой основе проведение земельно-оценочного зонирования, которое должно стать важной составляющей рациональной организации и использования городских территориально-имущественных комплексов.

Вместе с тем, существующий эколого-экономический инструментарий ориентирован в большей степени на констатацию факторов негативного воздействия и в меньшей степени — на выполнение комплекса исследовательских и практических работ по этим проблемам. В настоящее время при проведении экономической оценки влияние экологических факторов на объект недвижимости учитывается формально.

Наиболее значимыми экологическими проблемами для современного мегаполиса, являются: высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха, нерешенность проблемы утилизации отходов производства и потребления, загрязнением водных объектов неочищенными и недостаточно очищенными сточными водами.

Для г. Ростов-на-Дону — крупного промышленного центра с развитой социальной инфраструктурой, основной проблемой является загрязнение окружающей среды города от: автотранспорта, предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства, теплоэнергетики, стройиндустрии, химической, легкой и пищевой промышленности. При этом самым мощным загрязнителем воздушного бассейна является автотранспорт.

В процентном соотношении вклад всех источников в загрязнение воздушного бассейна города представляется следующим образом:

– передвижные источники — 90,2%, в том числе: автотранспорт — 88,4%; железнодорожный транспорт — 1,0%; воздушный транспорт — 0,6%; речной транспорт — 0,2%;

– объекты теплоэнергетики — 6,3%;

– стационарные источники промышленных предприятий — 2,9%;

– жилищно-коммунальный сектор — 0,6% [4].

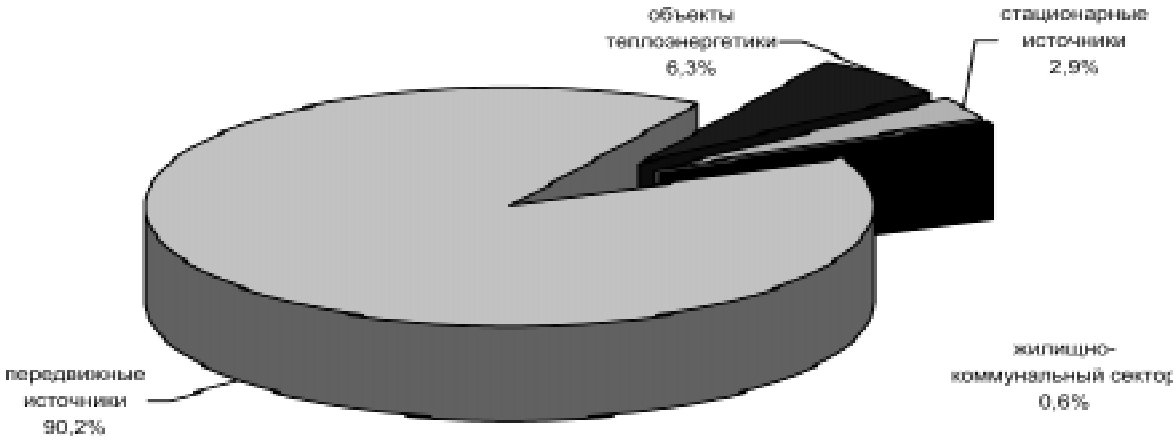


Рисунок 1. Процентное соотношение вклада всех источников в загрязнение воздушного бассейна города Ростова-на-Дону

За последние 10 лет, в связи с сокращением объемов промышленного производства и в результате выполнения ряда природоохранных мероприятий на предприятиях, произошло снижение выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных источников. В тоже время, в связи с резким ростом зарегистрированных автотранспортных средств (в основном вследствие роста количества индивидуального автотранспорта), почти в два раза увеличились выбросы от передвижных источников.

Экологически устойчивое развитие региона предполагает создание такой социальной и экономической системы, которая бы обеспечивала не только высокий уровень жизни, но и высокий уровень ее качества. Это, прежде всего, предполагает взаимозависимость экономики и экологии, поскольку экономические процессы воздействуют на окружающую среду, а она и ее состояние, в свою очередь, оказывает влияние на социально-экономическое развитие.

Учитывая вышеизложенное, возникает необходимость усовершенствования эколого-экономического механизма обоснования использования и оценки городских земель с учетом требований, как их экологической ценности так и стоимостной оценки.

Вообще значение оценки городских земель в государственной политике управления земельными ресурсами трудно переоценить. Данные этой оценки должны обеспечить распределение бремени земельных платежей, сделать их экономически обоснованными и социально справедливыми, создать современные экономические рычаги управления городскими землями.

Вместе с тем налоги наряду с фискальной функцией выполняют роль регулятора экономики. Поэтому важно определить не только объем налоговых поступлений, но и выбрать объект налогообложения, так чтобы отрицательное влияние бремени налогов на экономику было минимальным.

Таким образом, эффективность использования земель определяется как сумма нескольких факторов:

– экономические факторы обуславливаются максимальной суммой собираемых налогов и платежей;

– градостроительные факторы действуют посредством создания пространственных условий для развития материальной базы многоотраслевого комплекса города;

– природоохранные и экологические проявляются путем сохранения ценных природных ландшафтов и обеспечения экологического равновесия, положительно сказывающегося на здоровье населения.

В целях более эффективного использования земельных ресурсов города автор предлагает ввести понятие совокупного коэффициента ценности территории, рассчитываемого с учетом коэффициента градостроительной, экологической и экономической ценности [3].

Расчет коэффициентов градостроительной ценности территории с применением многофакторного анализа данных производится на основании имеющихся сведений о ценности зон по экономи-

ческим показателям и коэффициентам стоимости земельных участков в районах города

Для определения общего коэффициента градостроительной ценности районов используется формула:

$$К_{гр.ц.} = \sqrt[n]{k_1 \times k_2 \times k_3 \times \ldots \times k_n}, \qquad (1)$$

где: $К_{гр.ц.}$ — общий коэффициент градостроительной ценности района;

к — общий коэффициент градостроительной ценности зоны;

n — число зон, входящих в данный район [1].

Немаловажным аспектом при оценке городских земель является установление экологической ценности территории.

Исходя из сложившихся хозяйственных, территориальных, природных и других условий, а также тем, что города отличаются высокой степенью загрязненности окружающей среды, автор считает необходимым вести в практику оценки состояния окружающей среды в условиях города коэффициент экологической ценности данной территории, который предлагаем определять по следующей формуле:

$$К_{экол.ц.} = \frac{\sum M_{B_i} \times A_{агрi}}{\sum ПДВ_i} / I_{оз_o} \qquad (2)$$

где $Мв_i$; — масса выбросов i-го загрязняющего вещества;

$Аарг_i$ — коэффициент агрегирования i-го загрязняющего вещества;

$ПДВ_i$; — предельно допустимый объем выбросов i-го загрязняющего вещества,

$Іоз_j$ — коэффициент озеленения j-ой зоны.

Одно из важнейших мест при оценке городских территорий, по мнению автора, должно быть отведено экономическим факторам, т.е. определению экономической ценности конкретной части городской территории.

С этой целью был проведен анализ использования городских территорий с учетом применения различных методов оценки (затратный, доходный, сравнительного анализа продаж). Вместе с тем они не дают четкого представления об экономической ценности той или иной территории, которая, по мнению автора, должна определяться по показателям приведенных ежегодных затрат на освоение земельной территории, а также с учетом износа существующего имущественного комплекса, расположенного на данной территории.

Исходя из этого предлагаем определить коэффициент экономической ценности городской территории по следующей зависимости:

$$К_{эк.ц.} = \frac{З_{инв}}{З_{об}} \times \frac{1}{T}, \qquad (3)$$

$$З_{об} = З_{осв} + З_{инв}, \qquad (4)$$

$$З_{осв} = \sum_j \frac{1}{(1+r)^j} \times З_j, \qquad (5)$$

где $З_{об}$ — общие затраты;

$З_{осв}$ — затраты на освоение земельного участка, включающие затраты на устройство коммуникаций, подъездных путей и др.;

$З_{инв}$ — затраты на инвестиции;

Т — период времени, который потрачен на освоение участка;

r — процентная ставка.

По мнению автора итоговым результатом проведенного исследования по определению ценности городской территории является определение совокупного показателя ценности территории, который предлагается использовать при оценке стоимости недвижимости для целей рационального установления на его основе ставок единого налога на недвижимость.

Совокупный коэффициент ценности территории предлагается определять по следующей зависимости: