

остается после их утилизации и размещения на площадках временного хранения или в местах образования.

С.Н.Козьменко  
(Сумы и филиал ИИМ)

Основные положения платности  
землепользования в городе

В настоящее время выработывается общая концепция землепользования в стране. Центральное место в ней уделяется вопросам платности пользования земельными участками.

По нашему мнению, плата за землю должна предусматриваться как арендная, разная для всех территорий страны независимо от их достоинств или недостатков и определяемая в соответствии с Основами законодательства об аренде, плюс рентная плата, определение которой производится исходя из преимуществ земельных участков относительно худших и сопряжено со значительными трудностями методологического характера.

Размер рентных платежей оценивается исходя из комплексного объединения следующих характеристик: первая – городская территория как природный потенциал (экологическая составляющая); вторая – городская территория как место жизнедеятельности человека (экономико-производственная составляющая); третья – городская территория как отображение образа жизни человека (социальная составляющая).

Экологическая составляющая определяется посредством учета нерезализованных возможностей земель, занятых под городское поселение, то есть как безвозвратно утерянная дифференциальная рента (сельскохозяйственная, лесная), и взимается посредством ежегодных платежей.

В основе экономико-производственной составляющей лежит градостроительная рента, определяемая по соотношению затрат на создание и подвод инженерно-технических коммуникаций (дорога, газопровод, канализационные сети и т.д.) в любой точке города относительно его границ и по соотношению преимуществ геологии, рельефа местности. Она выражается как через единовременную сумму (исходя из капитальных вложений на коммуникация), так и через ежегодные платежи (исходя из амортизационных отчислений на renovación и эксплуатационных затрат по обслуживанию коммуникаций).

Социальная составляющая отражает престижность одних городов относительно других и одних районов города относительно других. Она может быть определена путем введения соответствующих поправочных коэффициентов и калкуляций ежегодно.

Определение нормативов платы за пользования городскими территориями по всем составляющим требует тщательной научной проработки и апробации. На первых порах нормативы платы могут быть назначены лишь на основании экономико-производственной составляющей, что и было реализовано с учетом внутренней инфраструктуры для города Сумы. При этом величина ежегодной платы за пользование земельными участками в пределах городской черты планируется по четырем нормативным группам земель, границы которых определены путем объединения земельных участков, близких по плотности эксплуатационных затрат и амортизационных отчислений на капитальный ремонт и реновацию автодорог и коммуникаций. Для предприятий, расположенных в первой нормативной группе земель, ежегодная плата составит 0,15 руб./м<sup>2</sup> в год; предприятия, земли которых отнесены ко второй группе, вносят в городскую бюджет - 0,12 руб./м<sup>2</sup> в год; для третьей группы - 0,09; для четвертой - 0,06 руб./м<sup>2</sup> в год.

Назначение платы за одновременный отвод земель планируется в Сумах по пяти группам земель, определенных исходя из величины балансовой стоимости коммуникаций и автодорог, приходящейся на квадратный метр. В первой нормативной группе земель она составит 1,0 руб./м<sup>2</sup>; во второй - 0,9; в третьей - 0,6; в четвертой - 0,4; в пятой - 0,3 руб./м<sup>2</sup>.

Введение платы за использование территорий в некоторых городах - это только одна незначительная и пока еще инородная часть, вносящая в жизнь механизма рационального землепользования и природопользования в целом. Но и этот опыт крайне ценен своей уникальностью и возможностью скорейшего внедрения в широких масштабах.