

УДК 332.63; 504:61

В. С. Алексеевский

Социокультурная модель оценки земли как инструмент управления устойчивым развитием территории

Севастопольская морская академия, г. Севастополь
e-mail: a-sinergi@mail.ru

Аннотация. Применяемые способы ценообразования земельных участков до сих пор используют достаточно простые агрегированные линейные модели, настроенные на учет лишь 1-2 факторов методами эконометрики. Но это процесс социального проектирования развития территории, а не землемерные работы для рынка, поэтому прежний подход обедняет и искажает цели и результаты проекта. Динамичная жизнь реального земельного участка по мере его обустройства и эксплуатации также исключает стационарную модель цены. Работа по планированию социально-экономического развития территории требует учета изменяющихся экономических, экологических и многих других социокультурных факторов формирования цены. Для учета влияния возникает необходимость определения параметров устойчивого развития территории: а) социальный статус участка; б) экономическая привлекательность; в) экологическая безопасность; г) обозначение перспективы развития, поддерживаемой в планах развития территории.

В статье поставлена задача построения оценочной модели для определения стоимости земли с учётом динамических состояний экологии, экономики и социальной роли (важности) участка, которые вместе формируют сферу значительной неопределенности. Поэтому используется модель самоорганизации участников рынка земли, руководствующихся собственной экономической культурой. Экономическая культура, как и культура управления землёй в качестве объекта собственности, рассматривается как способ сбережения жизнедеятельного потенциала региона, поселения, семейного хозяйства, рассматриваемых как источник экономики, экологии, культуры и здоровья населения.

Однако на деле расчеты не обходятся без экспертных оценок, уточняющих все необходимые для расчетов коэффициенты и вводные. Поэтому появляется «человеческий фактор», т. е. возможность либо ошибиться, либо «искусственно» повлиять на результаты оценки и на выбор модели оценки. Нередко реальные участники процесса ценообразования с позиций своей не развитой или искаженной культуры управления собственностью игнорируют методы и принципы, предлагаемые в МЦЗ (модели цены земли), известные как рыночные модели для условий несовершенной конкуренции, либо сами монопольно и коррупционно искажают эти условия. Возможность такой порочной практики на рынке земли подготовлена навязанной извне и разрушающей «модернизацией» общества и экономики. За последние 20 лет в России сложились условия для возникновения таких искаженных (коррупционных) форм культуры управления собственностью, которые значительно отличаются от норм делового поведения в странах с современной развитой экономикой.

Предлагаемая автором модель расчета цены земельного участка (ЦУЗ) на базе социокультурного подхода осуществляется в три этапа: 1. Определение

стартовой цены для участия в тендере. 2. Корректировка ЦУЗ на экологическое состояние территории. 3. Установление продажной цены или цены реализации (ЦУЗ_{РЕАЛ}), в которой особенно проявляется социокультурная составляющая, как сформированное намерение органа территориального управления (или другого собственника) по использованию доходов от продажи на социально-экономическое развитие территории (объекта). Комплексность модели предполагает введение её в механизм государственной региональной и муниципальной политики как одного из инструментов рыночно-государственного управления развитием этих территорий.

Ключевые слова: модель, оценка земли, социокультурные, социально-экономические и экологические факторы влияния, устойчивое развитие, территория.

Введение

Анализ экономической литературы показывает, что применяемые модели ценообразования земельных участков до сих пор используют достаточно простые агрегированные линейные модели, настроенные на учете лишь 1-2 факторов, исследуемых методами эконометрики. Это обедняет и искажает процесс социального проектирования развития территории. Поэтому многие специалисты полагают, что экономико-математические оптимизационные модели практически не способны отразить реальное экономическое поведение объекта в условиях хаоса рынка и неопределенности числа и состояний воздействующих факторов. Динамичная жизнь земельного участка по мере его обустройства и эксплуатации также исключает стационарную модель цены. Работа по планированию социально-экономического развития территории требует учета изменяющихся экономических, экологических и многих других социокультурных факторов формирования цены на определённые участки земли. По этой причине все известные методы экономико-математического моделирования сложных систем, основанные на постулате стационарности условий их жизнедеятельности, оказываются неприменимыми к целеустремленным недетерминированным системам [1]. Такими системами являются многофакторные модели ценообразования участков земли для купли-продажи, а также модели цены, используемые в процессах инвестирования.

Постановка проблемы

При организации развития территории требуется не только обозначить стоимость продаваемых или сдаваемых в аренду участков земли как недвижимости, но и дать прогноз динамики их стоимости [2]. На деле же расчеты цены не обходятся без экспертных оценок, уточняющих все необходимые для расчетов коэффициенты и вводные. Поэтому появляется «человеческий фактор», т. е. возможность либо ошибиться, либо искусственно повлиять на результаты оценки и на выбор модели оценки. Нередко реальные участники процесса ценообразования с позиций не развитой у них культуры управления собственностью игнорируют методы и принципы, предлагаемые в стандартных моделях ценообразования земельных участков, известных как рыночные модели

для условий несовершенной конкуренции. Либо сами эксперты с их искаженной монополией или коррупцией позицией искажают эти методы. Возможность такой порочной практики на рынке подготовлена невнятной и разрушающей общество и экономику модернизацией. За последние 20 лет в России сложились условия для возникновения таких искаженных форм культуры управления собственностью, которые значительно отличаются от норм делового поведения в странах с современной развитой экономикой. Так, в Севастополе при попытке наладить планы развития территории города как объекта федерального значения, столкнулись с парадоксальной ситуацией: здесь почти нет уже свободной земли, все уже кем-то приобретено, но участки сельскохозяйственного назначения используются неэффективно, пустыри не застраиваются и много остановленного строительства, доходов от них в городскую казну почти нет [3].

Также представляются недостаточно убедительными модели и методы оценки участков земли, описываемые в известных учебниках, например [4]. Так, цели, обозначенные здесь для ценообразования, не предусматривают перспектив развития участка, удовлетворяясь достижением экономического результата, либо фактом его официальной фиксации в документах, в отчетах:

1. Удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли;
2. Создание базы для налогообложения;
3. Реальное отражение их стоимости в активах предприятия;
4. Создание государственного кадастра недвижимости и стоимостное отражение в статистике национального богатства.

Для учета динамики влияния процессов развития возникает необходимость расширить диапазон целей ценообразования за счет определения перспективных *направлений развития* рассматриваемого участка:

5. Формирование параметров устойчивого развития территории: а) его социальный статус, б) экономическая привлекательность, в) экологическая безопасность, г) обозначение перспективы развития, поддерживаемой в планах развития территории.

В научно-исследовательских работах [5, 6, 7, 8], использующих методические рекомендации соответствующих ведомств, традиционно предлагаются стандартные модели, подходы и методы, объединенные в три группы: затратные, доходные и сопоставление аналогов. В общем случае, считает О. А. Баяк [5], при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода.

Материалы и методы

В этой связи мы предлагаем использовать *социокультурный подход* в его ориентации на практическое решение организационных задач в экономике и социуме с учетом синергетического эффекта взаимодействия множества факторов [9]. Он создает новые методологические возможности для раскрытия в качестве дополнительных источников эффективности – культуру управления объектами собственности, в том числе – земельной собственности.

Оценка уровня культуры отношений собственности возможна при наличии целеполагания (зачем оцениваем?), а всякая культура предполагает определенную систему ценностей: возникает новый предмет исследования как система *ценности-цели*. Поэтому исследования только экономических функций земельной

собственности, также, как и функций и целей цены земельного участка будут проблематичны и недостаточны, если в качестве исследовательского пространства не будет использована единая экономическая, экологическая и социокультурная сферы рынка земли. Как известно, цена земли наиболее ярко и традиционно выступает в качестве параметра экономического порядка, создающего предпосылки либо для развития, либо для затухания значимости какой-либо территории. С одной стороны, она должна привлекать инвестора к деятельности на определенном участке, если государство (регион, город, муниципальное образование) заинтересовано в его развитии. С другой стороны, цена может ограничивать этот интерес или уже существующую деятельность, если государству (другому собственнику) важно сохранить за собой данный участок в собственных целях. Тем самым цена участка земли выступает важнейшим регулятором устойчивого развития территории, если отражает перспективные цели следующих заинтересованных участников рынка земли:

- а) собственника (в разных статусах: хозяин, арендатор, управляющий);
- б) населения, на нем/рядом проживающего (хозяйствующего);
- в) органов надзора, обеспечивающих безопасность людей, фауны, природы;
- г) предприятий (организаций), действующих на данной и/или прилегающей территории;
- д) органов местного самоуправления, получающих налоги от пользователей земли и др.

Кроме того, необходимо учитывать, что большинство участков земли уже достаточно долго существуют в качестве объектов разнообразных интересов, т. е. имеют историю и находятся на каком-либо переходном этапе своего жизненного цикла (рождение–становление–расцвет–упадок). В исследованиях А. В. Савостьянова [8] также отмечается, что состояние участка земли в его жизненном цикле до настоящего времени не учитывается. Поэтому в процессе установления цены участка не может не рассматриваться множество динамичных обстоятельств, корректирующих оценку участка, но при этом и вносящих неопределенность в принятие оптимального, а точнее, – интегрального решения. Следовательно, назрела необходимость создать многофакторную модель, способную отразить воздействие на цену земли множества факторов в условиях значительной неопределенности каждого из них, т. е. нелинейности ситуации в целом. Этим подчеркивается гораздо более сложная природа цены, чем в двухфакторной модели XIX века, учитывающей лишь идеальное сочетание спроса и предложения на рынке чистой конкуренции. Например, определение рыночной стоимости в учебнике по оценке стоимости земельных участков базируется на следующих предпосылках: «сделка совершена в условиях конкурентного и равновесного рынка при соблюдении типичных условий и передаче титула собственности от продавца к покупателю в момент отчуждения объекта» [4].

В настоящей работе поставлена задача построения оценочной модели определения стоимости земли с учётом динамических состояний экологии, экономики и социальной роли (важности) участка, которые формируют сферу значительной неопределенности. В этих условиях, математическое моделирование в принятии решения, как мы уже отмечали, не работает из-за чрезвычайной сложности изучения и учета факторов [10]. Поэтому используется модель самоорганизации участников рынка земли, руководствующихся

собственной экономической культурой. Исходя из этого, для оценки влияния множества, в том числе, социальных (социокультурных) факторов предлагается использовать понятие *культуры управления собственностью* (КУС). Она интегрирует в себе три группы показателей (рис. 1), что помогает определить экономически оптимальное решение по выбору формы собственности в зависимости от предполагаемой функции управления по отношению к участку земли с позиций соответствующей культуры: личная, частная корпоративная, частная олигархическая, что может привести к большей обоснованности назначения цены участка.

Проявления культуры личной собственности	Низкосинергетическая-воспроизводящая		
Проявление культуры в недеделигуемых функциях частной собственности	Высокоэнергетическая-развивающаяся		
	Олигархическая		Низкорентабельная
	Корпоративная		Высокорентабельная
Проявление культуры, т.е. степени освоённости в делегируемых функциях частной собственности	Контроль		Доходность
	Организационная культура управления: ценность – порядок-иерархия, сеть, менеджмент, организация, ИЧП и соответствующие организационно-правовые формы: ООО, ОАО, ЧП и т.п.	Социальная культура: ценность – цель как власть, статус: - владелец, хозяин; - арендатор, агент; - наёмный работник.	Экономическая культура: ценность – средство экономический результат (польза): - доход, рента; - часть прибыли; - заработная плата.
	Распоряжение	Владение	Использование

Рис. 1. Формы проявления функций Культуры управления собственностью (КУС).

Здесь же приведены объекты исследования, позволяющие улучшать отдельные элементы КУС: социальные, организационные и экономические [9].

1. *Экономические – использование*, которое может принести определенную пользу – положительный результат или ценность обладателю собственности. Например, использование земли как объекта собственности может создать материальную, в т. ч. и экономическую денежную, выгоду – доход, ренту, которые люди присваивают; во всяком случае, конечным результатом предстает польза от собственности как особая и важная жизненная ценность.

2. *Социальные – владение* определенным имуществом, земельным участком, которое придает ее владельцу определенный статус, положение в обществе или организации. Это хозяин, арендатор или человек, которому он разрешил использовать имущество в производстве, т. е. эта форма собственности – источник власти, она закрепляет право владельца с помощью закона, титула, акта, которая фигурирует как определенная ценность, значимая в обществе.

3. *Организационные – распоряжение* имуществом, землей, которое определяет порядок использования его в деле (порядок, управление). У многих людей состояние порядка обретает определенную ценность, ценимую как предпосылка успеха.

Следовательно, умелое, профессиональное применение всех этих форм обретенных ценностей может повысить культуру управления, поскольку профессиональное – это сознательное и умелое применение каждой из описанных

форм проявления культуры отношений собственности: а) как источника дохода; б) как источника власти; в) как возможности определения наилучшего способа, организационно-правовой формы и порядка в использовании имущества или интеллекта организации, ее трудового потенциала.

Культура проявления недеделируемых функций управления собственностью (верхняя часть рисунка) может быть представлена как олигархическая, основанная на личном контроле доходности, либо как корпоративная, осуществляемая через групповой контроль доходности. Российская практика позволяет на множестве примеров подтвердить более низкую доходность при олигархической КУС и более высокую рентабельность корпоративно управляемых предприятий. Поэтому личная КУС, в форме олигархических отношений, способствует лишь воспроизводящей (низкосинергетической) деятельности, тогда как личная КУС, на основе корпоративных ценностей, способствует устойчивому развитию объекта и предстаёт как высокосинергетическая. В конечном счете, социокультурный подход, позволяет ввести также синергетическую оценку, как интегральную оценку культуры личной собственности. В этой связи необходимо рассмотреть роль органов власти в определении и использовании результатов ценообразования участков земли [11].

Властные отношения по вопросу ценообразования на рынке земли должны демонстрировать намерения субъекта власти на территории в целевом использовании результатов сделки на пользу не только собственника, выигравшего сделку, но и лиц, объектов, связанных с дальнейшей судьбой данного участка. Это требование не только принципов земельного законодательства [1, ст. 1], но и собственной экономической культуры субъектов управления объектами недвижимости. Это профессиональное требование проявляется в наличии знаний и навыков, в виде деловых и коммерческих качеств у государственных чиновников, представителей администрации разного уровня, частных владельцев и арендаторов. Однако существующая практика на рынках недвижимости демонстрирует, к сожалению, лишь множество коррупционных схем и спекуляций, что доказывает чрезвычайно низкую деловую и экономическую культуру участников данного рынка. Существующие программы экономического образования в большинстве своем содержат недостаточно ещё материалов по обучению экономической культуре и КУС и не критикуют формы рыночных отношений, игнорирующих цивилизованные нормы и ценности. По мнению М. А. Шабановой «профессиональное освоение рыночной культуры управления только делает первые шаги. Но без изменения институциональных условий в экономике и образовании, экономическая культура вряд ли войдет в число профессиональных черт бизнесменов» [2]. Т. А. Филиппова в своей диссертации также отмечает состояние низкой КУС: «Существует очень много собственников государственной недвижимости. Различные министерства, службы, государственные органы, фонды осуществляют управление недвижимостью на уровне своего ведомства. Такое разделение полномочий, касающихся управления собственностью, приводит к потере информации и неэффективности работы. Ведомственный эгоизм зачастую превалирует над разумными экономическими решениями. Хотя каждое ведомство, агентство, фонд и т. д. участвует в процессе управления недвижимостью, обычно у работников этих организаций недостаточно знаний и степени образования в этой сфере» [7].

Следовательно, какова культура власти, т. е. система целей-ценностей у данного субъекта собственности (участков земли), – такова его стратегия и политика долгосрочных отношений по отношению к цене земли. Поэтому необходимо включать интересы государства (также и субъекта федерации, муниципального образования) в качестве фактора рыночного механизма ценообразования, который мог бы в модели цены земли указывать перспективы устойчивого развития территории. Так, экономисты-исследователи, соглашаясь с применяемыми принципами оценки земли, предлагают расширить их состав для случаев оценки территории малых городских поселений, за счет введения принципа «общественной полезности» [8]. Это позволит учесть интересы и муниципальных образований в их развитии за счет средств от реализации участков земли.

Следовательно, использование целостного подхода к исследованиям отношений собственности позволяет различать цену не только как экономическую, но и как социальную категорию, в которой функции стоимости, делегируемые вовне (экономическая, социальная, организационная), предстают как определенные субкультуры управления объектами собственности. Цена отражает также и состояние экономической культуры участников сделки. При этом важнейшими составляющими цены участка земли выступают взаимосвязанные экономические, экологические и социальные факторы. С целью выявления и демонстрации их неявной взаимосвязи и нахождения способа учета каждого фактора целесообразно воспользоваться методом известного голландского ученого-экономиста Г. Хофстеде (также примененного нами для анализа культурных особенностей экономического развития некоторых стран) [9].

Все три группы, как система факторов устойчивого развития взаимосвязаны, влияют друг на друга неопределенным образом, что находит свое отражение в виде величины углов между осями x , y и z (угол между x - y = α , между z - x = β , между y - z = γ ; при общем ограничении $\alpha + \beta + \gamma = 2\pi$) в зависимости от ситуации на рынке или в регионе. В общем случае углы равны, что представляется идеальной моделью. Следовательно, в реальности на величину цены будет влиять не только численное значение всех факторов, отложенные по осям x (экономические), y (экологические) и z (социальные), но и сила взаимовлияния факторов друг на друга – величины углов α , β , γ между осями. Конфигурация образуемой площади треугольника показывает степень влияния каждого из факторов на цену участка земли (ЦУЗ), что может быть положено в основу при назначении адекватной и достойной цены реализации участка на рынке недвижимости. Площадь описываемого треугольника отражает (нелинейно) стоимость рассматриваемого участка земли. Таким образом, модель оценки земли в качестве параметра устойчивого развития территории, будет учитывать динамику всех факторов и сложившейся ситуации в регионе и на рынке, как взаимоотношение между ними.

Графическая модель из трех осей носит, следовательно, концептуальный характер, лишь помогает показать направление разработки расчетных математических формул и закладывает основу для получения конкретных числовых результатов. Безусловно, определение конкретных числовых значений параметров факторов устойчивого развития x , y и z , а также их взаимного влияния как углов α , β , γ представляет собой задачу столь высокой сложности, что для своего решения потребует принципиально других решений, в частности-усилий самоорганизации участников рынка. Однако группой калужских ученых уже

предприняты первые шаги в разработке объективных (не нуждающихся в экспертных оценках) численных характеристик фактора «у» (экологический) [11, 12]. Представляется, что подходы к определению параметров взаимного влияния факторов могут лежать в области понятий Парето-эффективности. С помощью её двух-субъектной модели, по мнению ученых-экономистов, можно характеризовать не только отношения двух субъектов предпринимательства, но принципиально сходное взаимодействие других агентов, из которых каждый стремится к достижению своих собственных целей, т. е. к оптимизации своего собственного положения, независимо от действий и поведения других [13].

Результаты и обсуждение

Земельный Кодекс РФ устанавливает, что объектом купли-продажи, аренды может быть только участок земли, прошедший государственную регистрацию или кадастровый учет. [1, ст. 30, 32, 37], что предполагает известную уже технологию массовой оценки земли: ЦУЗ кадастровая, полученная на какой-то определенный период оценки. В то же время индивидуально оцениваемый в данный срок участок является уже частью чьей-то территории и одновременно, вероятно, существуют намерения властей по поводу его использования (продажи, аренды, эксплуатации) в социально-экономическом развитии данной территории. Следовательно, формирование ЦУЗ предлагается осуществлять на деле в три этапа:

1) Определение стартовой цены для участия в тендере (ЦУЗ_{СТАРТ}), в которой проявляются в большей мере экономический фактор. Так, для собственно экономической оценки, могут быть использованы уже имеющиеся подходы: доходный, сравнительный и затратный в зависимости от сложившейся ситуации, как и предлагается в исследованиях и учебных пособиях или уже принятые способы оценки земель сельскохозяйственного назначения, оценки для целей залога, при изъятии для государственных и муниципальных нужд [2].

2) Корректировка ЦУЗ на экологическое состояние территории [14]:

$$\text{ЦУЗ}_{\text{ЭКОЛ}} = \text{ЦУЗ}_{\text{СТАРТ}} \times k_{\text{ЭКОЛ}}, \quad (1)$$

где: $\text{ЦУЗ}_{\text{ЭКОЛ}}$ – ЦУЗ, отражающая экологическое качество территории; $k_{\text{ЭКОЛ}}$ – коэффициент, отражающий изменение цены земли в зависимости от ее экологических параметров.

3) Установление продажной цены или цены реализации (ЦУЗ_{РЕАЛ}), в которой особенно проявляется социокультурная составляющая, – сформированное намерение территориального управления (или другого собственника) по использованию доходов от продажи на социально-экономическое развитие территории (объекта) [4];

$$\text{ЦУЗ}_{\text{РЕАЛ}} = \text{ЦУЗ}_{\text{ЭКОЛ}} \times F(\text{КУС}), \quad (2)$$

где: $F(\text{КУС}) = k_{\text{СОЦ}}$ – коэффициент, отражающий изменение цены земли в зависимости от ее социальных параметров;

Наименее изучен феномен влияния КУС – уровень освоения собственником культуры управления различными объектами собственности. Она проявляется в

соблюдении сторонами правовых и нравственных норм при организации продажи участка: реальный тендер, условный тендер или сокрытие информации о роли участка в перспективных задачах развития территории, наличие рейтинга для продаваемого участка, правовая обоснованность отличия предлагаемой цены от цены подобных участков в текущий период и т. п. Но с помощью трех ранее указанных функций собственности (рис. 1) возможно нахождение приемлемого поведения собственника по отношению к судьбе продаваемого участка с помощью графической модели.

Когда параметры факторов будут выбраны, то на графике обозначится определенная фигура, конфигурация которой поможет выбирать – какими предпочтительными факторами следует воспользоваться, чтобы повлиять на формирование стартовой, а затем – продажной цены участка, чтобы выполнить намеченные цели собственника: экономические, организационные, социальные.

Вводимые понятия и алгоритмы позволяют хотя бы частично (на данном этапе) упорядочить по предпочтительности все состояния «ингредиентов» (факторов) устойчивого развития (площадь и конфигурация треугольника) и может служить ориентиром специалистам, владельцам и должностным лицам, управляющим подконтрольными территориями.

Поставленная задача по определению алгоритма оценки земли в рамках более сложной модели взаимодействия факторов, динамично влияющих на цену участка, позволяет организовать дальнейшее исследования для более обоснованной оценки земли, выступающей в качестве экономического параметра устойчивого развития территории.

Для повышения уровня КУС следует принять точку зрения В. И. Вернадского: нужно по-новому осмыслить *целостность социоприродной среды* современного мира, его ноосферную перспективу [15]. В этой системе человек также может стать целостной личностью, которая воспринимает объекты цивилизации как элементы природной среды (естественно) и потому не способен к разрушению своей жизненной среды, отказываясь от неэтичных (по отношению к природе) целей и способов их достижения. При этом участие хозяйственных организаций в экологических движениях должно быть более осознанным – не как отдельные акции, а рассчитанными на перспективу. Например, из 67 Калужских организаций, отобранных для регионального конкурса, лишь 16 (26 %) представили анкеты с целью определения их экологического рейтинга в ряду лучших – это говорит о еще только формирующихся экологических ценностях и традициях российской (калужской) деловой среды [11]. Значительным усилением стимулирующего действия такого конкурса могло бы стать дополнение экономических и экологических показателей социально-экономическими, способными показать синергетический эффект, достигаемый при внедрении мероприятий по охране природной среды. В дефиците здесь оказалась также социально-политическая оценка результатов конкурса, которая должна осуществляться правительством региона, как показатель наличия у него собственной региональной политики в реальной поддержке широкого экологического движения, а не только как поощрение обязательных экологических показателей в отчетности предприятий.

Недостаточность внутренней убежденности предпринимателей в актуальности эколого-экономического движения – это *центральная проблема* устойчивого развития регионов. Лидеры, достигшие высот в бизнесе и политике,

вполне удовлетворены существующим положением дел и не оказывают влияния на власть с целью выработки стимулирующих законов и мер общественного признания их экологических достижений. Реальными лидерами экологического движения пока что выступают ученые и общественные деятели, остро ощущающие отрицательные последствия иждивенческих ориентаций населения и бизнеса на рост потребления. Их задача – консолидироваться с предпринимателями-лидерами в освоении прогрессивных энергосберегающих и экологически эффективных технологий, чтобы сильнее влиять на власть, лоббируя принятие стимулирующих законов, разработку стратегий и концепции постепенного отказа от безудержного роста потребления ресурсов для производства не всегда обоснованного расширения массы товаров и услуг.

С этих позиций земля выступает уже как более действенное средство достижения цели в современной экономической политике государства, региона, муниципалитета или другого собственника. С её помощью либо решаются, либо создаются (если происходит ошибочная оценка цены участка) проблемы развития территории, населения и отдельных людей. Например, ныне используемые преимущественно экономические подходы к оценке земли, как показано выше, содержат многие проигрышные моменты. Работа Т. А. Филипповой [7] также убеждает в том, что «в регионах России существует ряд недостатков традиционных способов управления государственной и муниципальной недвижимостью, известных как «фискальное управление». Государственное управление недвижимостью, как и любое другое государственное управление, характеризуется типичным административным подходом к принятию решений и организации работы. Почти каждая служба, каждый сектор государственной власти имеет собственную структуру управления недвижимостью. Очень часто несколько служб имеют одинаковые функции с пересекающимися обязанностями и неясным распределением ответственности, такая организационная структура ведёт к большим потерям эффективности. Например, это может быть некорректный – механистический подход к учету экологической составляющей, либо отсутствие социальной значимости принимаемых решений о цене земли, или неналаженные взаимосвязи всех других элементов в модели цены и в системе управления развитием участка. Тем более, что Земельный кодекс РФ устанавливает приоритет *охраны земли* как важнейшего компонента окружающей среды перед его использованием в качестве недвижимого имущества.

Разрабатываемая социокультурная концепция управления полагает усиленную культивацию КУС как пропаганду в освоении ценностей *сбережения жизнедеятельного потенциала* региона, поселения, семейного хозяйства, рассматриваемых как источник экономики, экологии, культуры и здоровья населения. При данной постановке задачи как определения параметров устойчивого развития экосистем, следует исходить из принципов коэволюции – взаимного развития подсистем, т. е. не только сферы экономики – человеческой жизнедеятельности, но и сферы экологии – жизни природы за счет её самовосстановления и поддержания человеком успешного саморазвития вследствие социокультурной жизни. Социокультурная концепция управления предлагает искать более правильные режимы взаимодействия подсистем: природной и социально-экономической. Эти режимы могут породить синергетический эффект и обеспечить *устойчивое развитие общества в природе*. Это идеальная модель, к которой следует стремиться и обеспечивать ей источники

инвестиций за счет более эффективного ценообразования участков земли и формирования широкого слоя собственников, в лице среднего класса в том числе. Становление в России среднего класса предполагает также формирование новой модели потребления с опорой на российский стандарт благосостояния, отвечающий потребительским ориентирам данной социальной группы. Речь идет не о «потребительском минимуме», а о показателях потребления, которые соответствуют достойному уровню жизни, достижимы для основной массы российских граждан и потому являются стимулами экономической (трудовой и предпринимательской) активности. Такой стандарт благосостояния включает: качественное жилье, «второе жилище», высокую обеспеченность товарами длительного пользования, автомобиль, доступность качественных услуг здравоохранения и образования, и др. Реализация стратегии «благосостояние для большинства» предполагает, что российский стандарт (экономические и социальные условия его реализации именно как массового стандарта) призван лечь в основу долгосрочного экономического развития российского социума в качестве ценностного ориентира [4].

Именно сочетание экологического и экономического подходов позволяет создать современную деловую культуру в качестве механизма консолидации работников предприятия, жителей отдельных усадеб, ферм, поселков, городов вокруг таких национальных приоритетов как *сбережение жизни и природы*. Следовательно, предлагаемая модель формирования цены земельного участка на базе социокультурного подхода полагает её введение в механизм государственной региональной и муниципальной политики как один из инструментов рыночно-государственного управления развитием этих структур.

Учитываемые порознь экономические, экологические и социокультурные факторы в организации жизнедеятельности участков не всегда приводят к экономически эффективным результатам и потому от руководителя требуется высокая культура управления собственностью, чтобы выбирать рискованные и не всегда популярные решения. При создании стоимости земли взаимодействуют три основные группы факторов:

1) экономические: кадастровая оценка, сравнительная оценка с соседними участками, получившими оценку при продаже, экономический потенциал, накопленный в жизненном цикле участка в составе территории или самостоятельно, – формируют экономическую привлекательность или возможность получать доход;

2) социокультурные: важность роли участка в развитии территории, его места в плане социально-экономического развития муниципального образования, района, города, намерения властей по организации хозяйственной или социокультурной (туристическая, памятник культуры, старины, курортная, зона отдыха детей, школа, ВУЗ и т. д.) деятельности на территории участка, – формируют социокультурную привлекательность участка для инвесторов, особый рейтинг среди других участков;

3) экологические: исторически сложившийся уровень безопасности земли на данном участке; его способность к самовосстановлению в режимах разной интенсивности использования, влияние на экологию смежных участков, способность обеспечить здоровье территории в перспективе её прогрессивного воспроизводства.

Взаимодействие этих трех групп факторов между собой еще недостаточно изучено. Поэтому задача их совместного влияния на стоимостную оценку

участков здесь может быть только поставлена и требует специального исследования. Так, ученые-экономисты [5] предлагают аддитивную модель, где ЦУЗ равна сумме нескольких компонент, отражающих вклад в стоимость отдельных свойств оцениваемого участка земли. В самом общем виде,

$$\text{ЦУЗ} = F(x, y, z) \quad (3)$$

или

$$\text{ЦУЗ} = k_x x + k_y y + k_z z, \quad (4)$$

где: ЦУЗ – цена участка земли; x – экономические, y – экологические, z – социокультурные факторы; k_x , k_y , k_z – коэффициенты, соответственно показывающие степень влияния факторов на цену при общем ограничении: $k_x + k_y + k_z = 1$, т. е. величина интегральная, учитывающая вес каждого из факторов и их динамики в формировании ЦУЗ как определенной целостности.

Задача дальнейших исследований (огромной степени сложности) состоит в разработке строгих методов их взвешивания, исключающих необходимость обращения к экспертным оценкам, а также выявлении их взаимовлияния.

Выводы

Попытки учета экологических факторов уже предпринимались в ряде работ исследователей-экономистов [11, 12], но недопустимо упрощенно и с искажением степени влияния различных параметров окружающей среды. Поэтому в последние годы учеными разрабатывалась и была предложена строгая математическая основа для определения экологической составляющей в экономических расчетах стоимости земельных участков. В этой модели оценка экологической привлекательности земли базируется на объективных показателях приборных анализов: суммарная загрязненность почвенного слоя наличествующими поллютантами земель сельскохозяйственного назначения [12] и здоровье (качество) окружающей среды, выраженное в объективных цифровых показателях, – для всех остальных категорий земель [11]. Показатель здоровья окружающей среды, базирующийся на биоиндикационных характеристиках, позволяет выразить состояния среды в цифровых показателях и является интегральным – учитывает воздействие всей суммы действующих в экосистеме факторов. В соответствии с принципами построения интегральной оценки качества сложных многокритериальных объектов использован метод ранжирования, позволивший свести весь массив возможных числовых эколого-географических характеристик к линейно упорядоченной шкале баллов (от 1 до 5). Авторами предложены также подходы к созданию универсальной (для всех категорий земель) математической модели расчета стоимости земли с учетом экологических факторов [11, 12].

Социокультурная оценка обуславливается гуманистической важностью роли данного участка в развитии территории (например, организация социально значимых объектов культуры, науки, здравоохранения, рекреации, туризма и др.) и способностью владельца участка к эффективному управлению им. Предполагается в дальнейшем произвести ранжирование социокультурных показателей (рангов) с численными значениями от 1 до 5 – в корреспонденции с экологическими баллами.

Работы [14, 6] выполнены при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 12-06-00126а и выступают основой для написания данной статьи.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 28 сентября 2001 г. N 136-ФЗ / Российская газета - Федеральный выпуск. 2001 г. № 2823. 106 с.
2. Шабанова М. А. Социоэкономика (для экономистов, менеджеров, госслужащих) / Уч. пос. М.: Экономика, 2012 . 259 с.
3. «Экономика Крыма» : Региональное приложение к Российской газете № 214 от 24 сент. 2015
4. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков / Уч. пос.; Под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. М.: Кнорус, 2007. 208 с.
5. Баяк О. А. Разработка и исследование аддитивной математической модели кадастровой оценки городских земельных участков : Дис. ... канд. тех. наук М., 2003. 133 с.
6. Алексеевский В. С, Лыков И. Н., Логинов А. А. Концепция интегрированной оценки земли как инструмента устойчивого развития // Проблемы региональной экологии. 2013. № 6 . С. 167-171.
7. Филиппова Т.А. Природно-социальные аспекты экономической оценки земель сельских населенных пунктов (на примере Республики Хакасия) : Дис. ... канд. с.-х. наук / ФГОУ ВПО Омский ГАУ. О. , 2007. 230 с.
8. Савостьянов А. В. Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях : Дис. докт. экон. наук / Гос. универ. Землеустройства. М., 2003. 303 с.
9. Алексеевский В. С. Управление диссипативными системами экономики и социума: Дис. ... докт. экон. наук / КГУ им. Н.А. Некрасова. К., 2004. 454 с.
10. Русинов Ф.М., Никулин Л. Ф., Фаткин Л. В. Менеджмент и самоменеджмент в системе рыночных отношений : Учеб. пособие для вузов. М. : ИНФРА-М, 1996. 352 с.
11. Лыков И. Н., Логинов А. А., Логинова М. А. Ранжирование земель сельскохозяйственного назначения по критериям качества окружающей среды как основа дифференциации их стоимости // Проблемы региональной экологии. 2012. № 6. С. 67-71
12. Логинов А. А., Лыков И. Н., Логинова М. А. Количественные показатели экологического качества окружающей среды / Известия ТулГУ. Естественные науки. 2010. Вып. 1. С. 201-207.
13. Гальперин В. М., Игнатьев С. М., Моргунов В. И. Микроэкономика: учебник для вузов. / М-во общ. и проф. образования РФ . СПб.: Экономическая школа, 2004.
14. Логинов А. А., Алексеевский В. С., Лыков И. Н. Влияние культуры управления собственностью на цену земли и на устойчивое развитие территории // Экология урбанизированных территорий. 2013. № 4. С. 122-126.
15. Вернадский В. И. Биосфера и ноосфера. М.: Айрис-пресс, 2012. 576 с.

V. S. Alexeevsky

Socio-cultural model of assessment of land as an instrument of sustainable development management of the territory.

Sevastopol Marine Academy, Sevastopol, Russian Federation
e-mail: a-sinergi@mail.ru

Abstract. *Applied methods of pricing of land are still using a fairly simple linear aggregated model configured to account for only 1 to 2 factors methods of econometrics. But this process of social planning of the territory development, but not land surveying for market, still therefore an approach impoverishes and distorts the objectives and outcomes of the project. Real dynamic life of the land as its arrangement and operation also eliminates the fixed price model. The planning of socio-economic development of the area requires taking into account changing economic, environmental, and many other socio-cultural factors of price formation. To account for the influence there is a need to define the parameters of sustainable development of the territory: a) social status of the area; b) economic attractiveness; C) environmental security; d) identification of the prospects that are supported in the development plans of the territory.*

In the article the task of building valuation models for determining the value of land takes into account the dynamic state of the environmental, economic and social role (importance) of the plot, which together form the area of significant uncertainty. Therefore, we used a model of self-organization of participants in the land market, guided by their own economic culture. Economic culture and culture control land as property, considered as a vital savings potential of the region, settlements, family farms, considered as a source of economy, ecology, culture and health. However, the calculations are not without expert assessments, clarifying all the necessary calculations for the coefficients and input. Therefore, there is a "human factor", i.e. the option to either be wrong, or "artificially" affect the results of the evaluation and choice of evaluation model. Often the real participants in the process of pricing from the standpoint of his underdeveloped or distorted the culture of property management ignore the methods and principles suggested in MHC, known as market model of monopolistic competition, or monopoly choose distort and corrupt these conditions. The possibility of such vicious practices on the land market prepared externally imposed and destructive "modernization" of society and the economy. Over the past 20 years Russia has established the conditions for the emergence of such distorted (corrupt) forms of culture of property management, which differ significantly from the norms of business behavior in countries with modern developed economies.

The author proposed a model for calculating the price of a land plot (COS) on the basis of a sociocultural approach is carried out in three stages: 1. The definition of the starting price to participate in the tender. 2. Adjustment of CUT on the ecological state of the territory. 3. Establishment of the sales price or sales prices (CUTREAL), which is particularly evident socio-cultural component, formed as the intention of the authority territorial authority (or other owner) for the use of revenues from the sale of the socio-economic development of the territory (object). The complexity of the model suggests its introduction into the mechanism of state regional and municipal policy as one of the tools of the market-state management of development of these territories.

Keywords: *model, assessment of land, socio-cultural socio-economic and ecological factors sustainable development of the territory*

References

1. Zemelnyiy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 28 sentyabrya 2001 g. N 136-FZ / Rossiyskaya gazeta Federalnyiy vyipusk. 2001 g. № 2823. 106 s.
2. Shabanova M. A. Sotsioekonomika (dlya ekonomistov, menedzherov, gossluzhaschih) / Uch. pos. M.: Ekonomika, 2012. 259 s.
3. «Ekonomika Kryima» : Regionalnoe prilozhenie k Rossiyskoy gazete № 214 ot 24 sent. 2015
4. Petrov V. I. Otsenka stoimosti zemelnyih uchastkov / Uch. pos.; Pod red. d-ra ekon. nauk, prof. M.A. Fedotovoy. M.: Knorus, 2007. 208 s.
5. Bayuk O. A. Razrabotka i issledovanie additivnoy matematicheskoy modeli kadaastrovoy otsenki gorodskih zemelnyih uchastkov : Dis. ... kand. teh. nauk M., 2003. 133 s.
6. Alekseevskiy V. S., Lyikov I. N., Loginov A. A. Kontseptsiya integrirovannoy otsenki zemli kak instrumenta ustoychivogo razvitiya // Problemy regionalnoy ekologii. 2013. № 6. S. 167-171.
7. Filippova T.A. Prirodno-sotsialnyie aspektyi ekonomicheskoy otsenki zemel selskih naselennyih punktov (na primere Respubliki Hakasiya) : Dis. ... kand. s.-h. nauk / FGOU VPO Omskiy GAU. O. , 2007. 230 s.
8. Savostyanov A. V. Ekonomicheskaya otsenka zemel gorodskih poseleniy v ryinochnyih usloviyah : Dis. dokt. ekonom. nauk / Gos. univer. Zemleustroystva. M., 2003. 303 s.
9. Alekseevskiy V. S. Upravlenie dissipativnymi sistemami ekonomiki i sotsiuma: Dis. dokt. ekonom .nauk / KGU im. N.A. Nekrasova. K., 2004. 454 s.
10. Rusinov F.M., Nikulin L. F., Fatkin L. V. Menedzhment i samomenedzhment v sisteme ryinochnyih otnosheniy : Ucheb. posobie dlya vuzov. M. : INFRA-M, 1996. 352 s.
11. Lyikov I. N., Loginov A. A., Loginova M. A. Ranzhirovanie zemel selskohozyaystvennogo naznacheniya po kriteriyam kachestva okruzhayushey sredy kak osnova differentsiatsii ih stoimosti // Problemy regionalnoy ekologii. 2012. # 6. S. 67-71
12. Loginov A. A., Lyikov I. N., Loginova M. A. Kolichestvennyie pokazateli ekologicheskogo kachestva okruzhayushey sredy / Izvestiya TulGU. Estestvennyie nauki. 2010. Vyip. 1. S. 201-207.
13. Galperin V. M., Ignatev S. M., Morgunov V. I. Mikroekonomika: uchebnik dlya vuzov. / M-vo obsch. i prof. obrazovaniya RF . SPb.: Ekonomicheskaya shkola, 2004.
14. Loginov A. A., Alekseevskiy V. S. , Lyikov I. N. Vliyanie kulturyi upravleniya sobstvennostyu na tsenu zemli i na ustoychivoe razvitie territorii // Ekologiya urbanizirovannyih territoriy. 2013. № 4. S. 122-126.
15. Vernadskiy V. I. Biosfera i noosfera. M.: Ayris-press, 2012. 576 s.

Поступила в редакцию 19.09.2016г.