

А.ХОПФЕР, Д.КАЛИШЕВИЧ,
М.ЛАГУНА, Т.ЛАГУНА

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОСВОЕНИЕ И ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

Законодательство Польши устанавливает правила распоряжения следующим имуществом государственного казначейства:

1) сельскохозяйственные недвижимости по гражданскому кодексу, а также другие недвижимости, находящиеся на территории, отводимой в планах экономического освоения под сельское хозяйство, за исключением земель, находящихся в распоряжении Управления государственных лесов и национальных парков.

2) прочие недвижимости и элементы имущества, оставшиеся после ликвидации государственных сельскохозяйственных предприятий и их объединений.

3) леса, не выделенные из состава недвижимостей, указанных в п.1 и 2.

Правила распоряжения имуществом применительны к имуществу, указанному в п.1-3, находящемуся под управлением государственных учреждений, а также в вечном пользовании физических и юридических лиц, в пользовании или действительном владении физических и юридических лиц других учреждений, в государственном земельном фонде.

Положения закона применительны также к сельскохозяйственным недвижимостям, переходящим в собственность государственного казначейства на основании административных решений либо на других основаниях.

Государственные сельскохозяйственные предприятия — это предприятия, предметом основной деятельности которых, в соответствии с учредительными документами, являются растениеводство и животноводство, в том числе также производство посевного материала, семян, овощеводство открытого и закрытого грунта, декоративное растениеводство, выращивание грибов, садоводство, селекция и разведение племенных животных, птицы и полезных насекомых, промышленное животноводство, рыбоводство и услуги в области разведения лошадей. Это — предприятия, образованные после 31 декабря 1989 г. в результате раздела предприятий, упомянутых в п.1, если на основании классификации видов деятельности, составленной Главным статистическим управлением, они были отнесены к предприятиям сельскохозяйственного сектора.

Агентство сельскохозяйственной собственности государственного казначейства является государственным юридическим лицом. Надзор за агентством осуществляет Министр сельского и продовольственного хозяйства, а его местонахождение — город Варшава. Государственное

Анджей ХОПФЕР, профессор Института экономики и организации сельского хозяйства Польской сельскохозяйственно-технической академии в г.Ольштыне;

Дмитрий КАЛИШЕВИЧ, профессор Института экономики и организации сельского хозяйства Польской сельскохозяйственно-технической академии в г.Ольштыне;

Мирослав ЛАГУНА, профессор Института экономики и организации сельского хозяйства Польской сельскохозяйственно-технической академии в г.Ольштыне;

Тереса ЛАГУНА, доктор Института экономики и организации сельского хозяйства Польской сельскохозяйственно-технической академии в г.Ольштыне.

казначейство поручает агентству осуществление права собственности и других прав по имуществу, входящему в состав фонда сельскохозяйственной собственности. Агентство действует на основании закона и устава, введенного распоряжением Председателя Совета министров. Возглавляет агентство его президент.

Имущество, приобретенное агентством с целью обеспечения деятельности канцелярии президента агентства и местных отделений является его собственностью.

Агентство выполняет задачи в соответствии с политикой государства в областях:

- 1) создания условий, способствующих рациональному использованию производственного потенциала Фонда казначейства;
- 2) реструктуризации и приватизации имущества государственного казначейства, используемого в сельском хозяйстве;
- 3) оборота недвижимостями и прочими элементами имущества государственного казначейства, используемого в сельском хозяйстве;
- 4) управления имуществом государственного казначейства, предназначенным для использования в сельском хозяйстве;
- 5) создания сельскохозяйственных хозяйств и укрупнения существующих семейных хозяйств;
- 6) обеспечения сохранности имущества государственного казначейства;
- 7) осуществления землеустроительных работ и поддержка в организации частных хозяйств на землях государственного казначейства;
- 8) создания новых рабочих мест путем реструктуризации государственного сельскохозяйственного сектора.

В состав фонда сельскохозяйственной собственности государственного казначейства входит имущество, принятое на основании закона, а также имущество, приобретенное агентством, за исключением имущества, приобретенного с целью обеспечения деятельности канцелярии президента агентства и местных отделений агентства.

Фонд находится в распоряжении агентства в соответствии с положениями настоящего закона, за исключением:

— недвижимостей, предназначенных, согласно планам экономического освоения, для использования сельского или лесного хозяйства, а также недвижимостей, не являющихся сельскохозяйственными недвижимостями по гражданскому кодексу (агентство распоряжается ими на основании соответствующих постановлений о земельном хозяйстве и отчуждении недвижимостей);

— сельскохозяйственных недвижимостей с объектами, внесенными в реестр архитектурных памятников (агентство распоряжается ими на основании постановлений о земельном хозяйстве и отчуждении недвижимостей, осуществляя право первокупки, а по отношению к упомянутым объектам — право снижения продажной цены).

Агентство распоряжается Фондом сельскохозяйственной собственности путем продажи всего имущества либо его части, передачи имущества в платное пользование юридическим или физическим лицам на определенное время, внесения всего имущества либо его части в качестве вклада, передачи всего имущества либо его части администратору на определенное время с целью освоения, передачи имущества под управление.

Агентство обеспечивает сохранность имущества, не переданного в порядке, представленном в п.1, либо находит для него другое применение в соответствии с уставом агентства. Сельскохозяйственные земли, входящие в состав Фонда, могут, в экономически обоснованных случаях, оставаться невозделанными. По предложению агентства мест-

ный районный орган государственной администрации бесплатно передает земли, входящие в состав Фонда, Управлению государственных лесов с целью проведения лесопосадки. Недвижимости, входящие в состав Фонда, могут быть бесплатно переданы путем заключения договора в собственность:

— гмине — для целей, связанных с проведением инфраструктурных инвестиций, служащих выполнению задач этой гмины;

— Польской академии наук, высшим учебным заведениям или научно-исследовательским учреждениям — для целей, служащих выполнению задач, предусмотренных их уставами.

Если новый владелец использует недвижимость для целей не предусмотренных договором, агентство может потребовать уплаты денежного эквивалента за переданные недвижимости.

Сооружения и объекты, а также энергетические, водопроводные, канализационные, тепловые и телефонные сети с соответствующими земельными участками могут быть переданы путем заключения договора учреждениям, занимающимся данной деятельностью. Государственным и коммунальным учреждениям имущество может передаваться бесплатно.

Продажей и приобретением недвижимостей занимается агентство либо иной субъект, уполномоченный агентством путем заключения договора, в том числе и гмина. Государственные учреждения, не имеющие правоспособности, могут приобретать сельскохозяйственные недвижимости в собственность государственного казначейства, если этого требует осуществление задач, предусмотренных их уставами. Недвижимости могут находиться под управлением этих учреждений в течение неопределенного времени. О приобретении недвижимости следует сообщить агентству в течение одного месяца.

Агентство составляет перечень поступающих в продажу недвижимостей, публикуемый в принятом порядке за 14 дней до объявления торгов. Указанный перечень включает: обозначение и площадь недвижимости по данным земельного учета, вид и класс земельных угодий, обозначение кадастровой книги для данной недвижимости, описание построек и других элементов имущества, поступающего в продажу. Сообщение о продаже недвижимости, ориентировочная стоимость которой превышает эквивалент 10 тыс. центнеров ржи, определенный в соответствии с положениями о сельскохозяйственном налоге, агентство публикует в воеводских или центральных газетах.

Продажа недвижимостей осуществляется с учетом права первокупки в соответствии с положениями гражданского кодекса. Недвижимости, не приобретенные в соответствии с п.1 либо не подлежащие праву первокупки, поступают в продажу путем публичных устных торгов (аукциона). В экономически обоснованных случаях покупателя можно определить на основании письменных торгов (конкурса предложений). При нескольких равноценных предложениях приоритетом пользуются лица, подлежащие социальному страхованию для земледельцев, а также работники и товарищества работников ликвидированных государственных сельскохозяйственных предприятий, приобретающие сельскохозяйственную недвижимость с целью расширения или создания земледельческого хозяйства. Если приоритет полагается нескольким оферентам, то выбирают того из них, который лучшим образом гарантирует соответствующее ведение земледельческого хозяйства.

В случае, если торги не принесут результата, агентство — при объявлении повторных торгов — может установить более низкую начальную цену, однако не ниже половины цены, установленной в соответствии

с нижеприведенными правилами. Если повторные торги также не приведут к выявлению покупателя, агентство может продать недвижимость без торгов по цене не меньшей, чем начальная цена последних торгов.

Агентство пользуется правом первокупки при перепродаже покупателям недвижимости в течение 5 лет с момента ее приобретения у агентства. Агентство может рассрочить платежи, начисляя проценты. Проценты не начисляются, если договор предусматривает не денежный измеритель стоимости.

Цену за 1 га земель, поступающих в продажу на вышеуказанных условиях, устанавливают: с учетом рыночных цен или путем умножения ориентировочной ставки 1 га на цену 1 ц ржи, определенную в соответствии с положениями о сельскохозяйственном налоге.

Стоимость прочего имущества, поступающего в продажу, определяют: лесонасаждения, плантации многолетних культур, насаждения и посевы — в соответствии с правилами, применяемыми при отчуждении недвижимости; постройки, оборудование и машины — по рыночным ценам или по воспроизводительной стоимости минус износ, а в случае ликвидации — по послеразборочной (остаточной) стоимости; запасы и живой инвентарь — по рыночным ценам.

Имущество государственного казначейства, входящее в состав Фонда, может быть передано под управление государственным учреждениям, не имеющим правоспособности. Имущество передается под управление на определенное либо неопределенное время на основании решения президента агентства. Имущество может быть передано под управление на основании договора между учреждениями, заключенного с согласия президента агентства. Учреждение, принимающее имущество, возмещает учреждению, передающему имущество, затраты на постройки и другие элементы недвижимости. Стоимость затрат определяют в соответствии с правилами продажи имущества.

Учреждения, осуществляющие управление, вносят годовую плату, равную цене 1 ц ржи за 1 пересчетный гектар, в соответствии с положениями о сельскохозяйственном налоге. Школы и другие учреждения системы народного образования вносят плату за управляемые ими сельскохозяйственные недвижимости в том случае, если они используются только для хозяйственных целей.

Годовая плата должна быть внесена до 15 февраля следующего года.

Имущество, входящее в состав Фонда, может отдаваться в аренду или наём физическим и юридическим лицам в соответствии с положениями гражданского кодекса, с предоставлением арендатору или съемщику права купли предмета аренды или найма не позднее срока окончания действия договора. Договор, упомянутый в п.1, определяет, в частности: стоимость предмета аренды или найма, годовую плату, равную сумме стоимости предмета аренды или найма, разделенной на число лет действия договора, и процентов с неуплаченной части этой стоимости.

В договоре продажи цену определяют путем добавления к стоимости предмета аренды или найма процентов за период до момента заключения этого договора. Внесенная арендная плата зачисляется в счет причитающейся суммы. Если стоимость предмета аренды или найма была определена в договоре, упомянутом в п.1, на основании не денежного измерителя стоимости, агентство не начисляет процентов.

В случае расторжения арендного договора до истечения срока его действия, внесенная арендная плата не возвращается. Арендный договор заключают после проведения торгов в форме письменных предложений либо публичного устного аукциона. Торги не проводятся в случае, когда арендатором является единоличное общество, основанное агентством; однако арендная плата в этом случае не может быть меньше прежней. Арендная плата не взимается за сельскохозяйственные угодья VI класса.

Агентство может освободить арендатора от арендной платы на определенных в договоре условиях: в течение первых трех лет аренды земель, не обрабатываемых по крайней мере в течение одного года до момента заключения договора; на период не более 5 лет в случаях, когда это обусловлено состоянием предмета аренды или инвестициями, направленными на создание новых рабочих мест.

Администрирование заключается в платном управлении выделяемой частью имущества Фонда от имени агентства, на основании договора, в течение определенного времени.

Администратором может быть физическое или юридическое лицо. Договор между администратором и агентством должен быть оформлен в письменном виде и определять, в частности: элементы имущества, являющиеся предметом управления; принципы оплаты администратора, в том числе также его право извлекать пользу и участвовать в прибылях; обязанности администратора; критерии оценки эффективности администрирования; ответственность за порученное имущество; время действия договора.

Агентство может продать съемщикам дома — жилые помещения и хозяйственные постройки с соответствующими земельными участками. Продажа производится по рыночной цене:

— со скидкой 4 % за каждый год работы съемщика на государственном сельскохозяйственном предприятии или на другом государственном предприятии, основным видом деятельности которого является сельское хозяйство в широком смысле слова;

— со скидкой 3 % за каждый год найма жилого помещения у вышеупомянутых государственных предприятий, однако не больше, чем 90 %.

В трудовой стаж, являющихся основанием для получения скидки при продаже, зачисляются также стаж работы или наём помещения на предприятии, которое было ликвидировано, а его имущество перенято другими владельцами.

По заявке съемщика, который вступил в отношения найма, — будучи лицом близким предыдущему съемщику, проживавшим с ним постоянно до его смерти, — скидку при продаже устанавливают на основании стажа работы (или времени найма) предыдущего съемщика на предприятиях. Лицами близким умершему съемщику считаются родные и усыновленные (удочеренные) дети съемщика, супруги (вдова, вдовец), а также родные и усыновленные (удочеренные) дети этих лиц.

Приведенные положения применяются соответственно при продаже приусадебных участков и гаражей. В случае, если съемщик не внесет заявления о намерении приобрести недвижимость, агентство может, путем заключения договора, бесплатно передать недвижимость с соответствующей инфраструктурой в собственность гмине. В случае создания покупателями кооператива — с целью эксплуатации приобретенных жилых помещений — агентство, путем заключения договора, бесплатно передает в собственность кооперативу оборудование, входящее в состав соответствующей инфраструктуры.

Агентство может рассрочить оплату за приобретение жилых помещений. Если причитающаяся сумма определена в договоре на основании не денежного измерителя стоимости, то проценты не начисляются. Агентство может выделить имущество с соответствующим земельным участком, предназначенное для неэкономической деятельности, для бесплатной передачи, путем заключения договора, в собственность гмине. Земельные участки, необходимые для пользования постройками и жилыми помещениями, упомянутыми в п.1, 6 и 10, считаются исключенными из сельскохозяйственного производства в соответствии с положениями закона об охране сельскохозяйственных и лесных земель. В планах экономического освоения эти земли представляют как застроенные земельные участки.

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

1. Метод ориентировочных ставок

$$C_3 = \sum_{i=1}^n P_i \cdot H_{oi} \cdot Ц$$

где:

C_3 — стоимость земельного участка;

H_{oi} — ориентировочная норма (ставка) в центнерах зерна ржи ("Вестник законов", 1994 г., № 51, п.207);

$Ц$ — цена 1 центнера ржи (как при начислении земельного налога) на основании журнала "Monitor Polski" или в соответствии с постановлениями совета гмины;

P_i — площадь земельного участка по отдельным бонитировочным классам.

1.1. Принципы оценки земельных угодий по методу ориентировочных ставок

1.1.1. Сельскохозяйственные угодья (СХУ)

- пахотные земли (Пх)
- постоянные луга (Лг)
- постоянные пастбища (Пс)
- земли под садами и огородами (Сд)

$$C_{СХУ} = \sum_{i=1}^n P_i \cdot H_{oi} \cdot Ц$$

1.1.2. Лесные земли (Лс) и участки, покрытые деревьями (Др) — как сельскохозяйственные угодья

- при определенном бонитировочном классе:

$$C_{Лс(Др)} = \sum_{i=1}^n P_i \cdot \sqrt{2} H_{oi} \cdot Ц$$

- при неопределенном бонитировочном классе:

$$C_{Лс(Др)} = \sum_{i=1}^n P_i \cdot \sqrt{2} H_{oi(ПхV1)} \cdot Ц$$

1.1.3. Земли, используемые под водами (Ви)

- при определенном бонитировочном классе — как сельскохозяйственные угодья;

- при неопределенном бонитировочном классе:

$$C_{Ви} = \sum_{i=1}^n P_i \cdot H_{oi(постоянных зеленых угодий IV кл.) *} \cdot Ц$$

*) луга и пастбища.

1.1.4. Земли, используемые под водотоками (Вт) и залежные земли — при неопределенном бонитировочном классе:

$$C_{Вт} = \sum_{i=1}^{\Pi} \Pi_i \cdot 1/2 N_{oi} (\text{постоянных зеленых угодий } V_{Гкл.})^* \cdot Ц$$

*) луга и пастбища.

1.1.5. Земли, находящиеся под постройками (Ст)

- а) производственными постройками, дорогами и инфраструктурой:
 — при определенном бонитировочном классе — как пахотные угодья;
 — при неопределенном бонитировочном классе — не определено;
 б) жилыми постройками:
 — как городские земли (после исключения из сельскохозяйственного пользования);
 — приусадебные участки — как сельскохозяйственные угодья.

1.2. Ориентировочные нормы (N_{oi}) в центнерах зерна ржи за 1 га сельскохозяйственных земель

Экономическая зона (налоговая)	За 1 га пахотных земель бонитировочных классов								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IV b	V	VI	VII
I	145	142	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

Экономическая зона (налоговая)	За 1 га постоянных зеленых угодий бонитировочных классов						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3
III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	76	60	43	20	5	1

1.3. Алгоритм расценки сельскохозяйственных земель по методу ориентировочных ставок

Наименование хозяйства	Номер уч-ка	Вид угодий	Бонит. класс	Пло-щадь, га	Налого-вая зона	Ориент. ставка в ц ржи	Стоим. в ц ржи	Цена 1 ц ржи	Стоим. в злотых	Общая стоим-ость
------------------------	-------------	------------	--------------	--------------	-----------------	------------------------	----------------	--------------	-----------------	------------------

2. Метод рыночных цен (сравнение цен)

$$C_{рз} = Ц_{рi} + \sum_{i=1}^{\Pi} Y_i$$

где:

$C_{рз}$ — рыночная стоимость сельскохозяйственных земель;

$Ц_{рi}$ — рыночные цены сельскохозяйственных земель;

U_i — величина поправки (в злотых, процентах, и т.п.);
 i — очередной номер поправки;
 n — количество поправок.

2.1. Порядок оценки сельскохозяйственных земель по методу рыночных цен

2.1.1. Определение цели расценки:

- купля, продажа, аренда (с возможностью выкупа);
- компенсация при отчуждении (или на других основаниях);
- раздел имущества, аннулирование совместной собственности;
- ипотечный залог;
- прочие.

2.1.2. Сбор информации (инвентаризация) на основании:

- земельного учета;
- кадастровых книг;
- плана экономического освоения;
- других источников, например, обследование на местности.

2.1.3. Сбор информации по рыночным ценам:

- число сравниваемых объектов (3-5);
- подобие:
 - а) по величине;
 - б) по расположению;
 - в) по виду сделки;
 - г) по форме собственности;
 - д) по функции в плане экономического освоения;
- дата сделки (введение поправок).

2.1.4. Применение пересчетной площади (в случаях, когда имеющиеся сведения включают рыночные цены целых сельскохозяйственных недвижимостей, а не отдельных участков по бонитировочным классам):

- перевод действительной площади оцениваемых и продаваемых земель в пересчетную площадь;
- вычисление рыночной цены 1 га пересчетной площади.

2.1.5. Определение других факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость сельскохозяйственных земель:

- соседство в плане экономического освоения;
- размещение (по отношению к пунктам снабжения и сбыта);
- оснащение техническим и коммунальным оборудованием;
- оборудование, повышающее продуктивность земель;
- планировка (расположение на местности, разброс);
- уровень сельскохозяйственной культуры;
- прочие факторы (природные, общественные, соседские).

2.1.6. Определение возможных ограничений.

2.1.7. Стандартизация факторов:

- определение степени дифференциации отдельных факторов;
- определение степени подобия между оцениваемыми и проданными землями;
- определение величины поправок;
- определение "направления" поправок (по принципу: поведение продавца и покупателя в случае, если проданные земли были бы такими же, как оцениваемые);
- суммирование поправок.

2.1.8. Вычисление рыночной стоимости земель:

- статистическая обработка суммы поправок:
 - а) при подобных объектах — среднее арифметическое корректирование цен;
 - б) при необходимости проведения более значительных согласований — среднее арифметическое взвешенное (большой вес при меньшей сумме абсолютных согласований);
 - в) принимая рыночную стоимость — цену участка без поправок (нулевая сумма поправок);
 - вычисление рыночной стоимости 1 га пересчетной площади;
 - округление стоимости;
 - вычисление рыночной стоимости всей недвижимости (путем умножения рыночной стоимости 1 га пересчетной площади на пересчетную площадь оцениваемой недвижимости).

2.1.9. Интерпретация полученных результатов.**2.2. Стандартизация цен
(введение поправок в связи с течением времени)**

$$Ц_k = Ц \cdot (1 + P \cdot t)$$

где:

$Ц_k$ — цена, скорректированная по времени;

$Ц$ — продажная цена;

P — коэффициент изменения цены на единицу времени;

t — количество единиц времени.

Коэффициент изменения цены (P)

$$P = \frac{H_n - H_p}{H_p \cdot t}$$

где:

H_n — недвижимость, проданная позднее;

H_p — недвижимость, проданная ранее;

t — количество единиц времени.

2.3. Расценка сельскохозяйственных земель по методу сравнения цен

Показатели недвижимости	Оцениваемая недвижимость	Сельскохозяйственные недвижимости, проданные во II налоговой зоне					
		I		II		III	
		Величина	Поправка	Величина	Поправка	Величина	Поправка
Действ. площадь по видам угодий и бонитиров. классам (в га)							
Рыночная цена с/х недвижимости (в млн. зл.)	x						
Дата продажи							
Временной тренд	x						
Корректированная цена (в млн. зл.)	x						
Пересчетная площадь (в га)							
Цена 1 га пересчетной площади	x						
Соседство в плане экономич. освоения							
Оснащение техн. и коммунал. оборудованием							
Расположение по отношению к пунктам снабжения и сбыта							
Уровень с/х культуры							
Разброс земель							
Оборудование, повышающее продуктивность земель							
Прочие							
Сумма поправок	x	x	x	x	x	x	x
Корректированная цена 1 га пересчетной площади			x		x		x
Стоимость оцениваемых земель							

x — среднее взвешенное;

Ц — корректировочная цена 1 га пересчетной площади

$$Ц = \frac{\sum_{i=1}^n Ц_i x_i}{x_i}$$

Использование научно обоснованных подходов к оценке земель государственного казначейства Польши предусматривает экономически более эффективное их освоение и позволяет осуществлять процесс приватизации этих земель на правовой основе.

ЛИТЕРАТУРА

Правовые положения

Закон от 19 октября 1991 г. "О распоряжении сельскохозяйственными недвижимостями государственного казначейства и изменении некоторых законов" ("Вестник законов", 1991 г., № 107, п. 464).

Изменения: "Вестник законов", 1993 г., № 5, п. 23, № 6, п. 29.
"Вестник законов", 1994 г., № 90, п. 419, № 105, п. 509.