

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НА ОСНОВЕ СТРАХОВАНИЯ

Сааджан И.А.

Обґрунтовано пропозиції щодо обов'язкового страхування об'єктів будівельної індустрії щодо підвищення ефективності користування земельними ресурсами.

Целью исследования является повышение эффективности использования природных ресурсов на примере землепользования

Для реализации цели в работе ставятся задачи

- обоснования внедрения страхования в качестве инструмента регулирования использования земельных ресурсов;
- исследования сущности понятия «страхования природной ренты» и её отличие от традиционного вида страхования- «страхования ренты»;
- исследования практики страхования в строительной индустрии;
- исследования влияния качества продукта в строительстве на рациональное ресурсопользование;
- разработки рекомендаций по введению страхования после пусковых строительных объектов как инструмента мотивации эффективного использования земельных ресурсов.

Важнейшим природноресурсным потенциалом, которым обладает Украина, является земельный ресурс. Многовариантные возможности его вовлечения в общественное производство, ограниченность, стратегическое значение для продовольственной безопасности страны – все это порождает необходимость внедрения экономических механизмов, обеспечивающих рациональное землепользование с позиции эффективного хозяйствования, максимизации социальных и экологических эффектов. Слабостью современных экономических инструментов в природопользовании является недостаточно эффективная мотивационная политика рационального использования природных ресурсов. Такая ситуация складывается не только в Украине, но и в России, других странах СНГ.

Особо острые проблемы, с которыми сталкивается экономика в контексте рационального землепользования, является выбор приоритетов природопользования и чёткое следование этим целям. Например, в России смена целевого использования земель, при отводе земель под строительство и несельскохозяйственное потребление, регламентируется постановлением «О возмещении убытков землепользователям от потерь

сельскохозяйственного производства при отводе земель для государственных или общественных нужд». которым предусматривается возмещение потерь, связанных с переориентацией их первоначального сельскохозяйственного предназначения. Постановлением определяется необходимость компенсации ущерба землепользователями, а также потерь сельскохозяйственного производства, обусловленного изъятием соответствующих земельных участков в размере стоимости освоения равнозначных по площади территорий с учетом повышения плодородия их почв, проведения других мероприятий [2]. Интересным в этой связи является методологический подход, в соответствии с которым компенсации подлежит не только ущерб от потери самого участка как вещественной составляющей ущерба, но и невозможности его потенциального использования в первоначальном направлении.

В основе разработки платежей за специализированные виды использования природных ресурсов заложена плата, обеспечивающая фонды воспроизводства этих ресурсов, а в отдельных случаях, вводятся рентные платежи для обеспечения полного возврата средств, включая бюджетные ассигнования на улучшение их качества и охрану (в частности, при использовании сельскохозяйственных земель).

Здесь следует закладывать эффективность вовлечения ресурса на основе сопоставления возможных направлений его использования с учётом компенсации за упущенную выгоду как риска нерационального ресурсопользования.

Потеря прибыли включает ущерб, связанный с :

- расходами, обусловленные остановкой производства;
- недополученной прибылью;
- дополнительными затратами по снижению ущерба.

Одним из крупнейших землепользователей, является строительная индустрия, которая до недавнего времени имела очень высокие показатели развития, т.е. обладает очень высоким спросом, являясь в отдельных случаях серьёзным конкурентом сельскохозяйственному производству. Высокие прибыли, получаемые в этой сфере деятельности, порождают множество нарушений, связанных с различными факторами. К ним можно отнести конкуренцию за использование земельных участков под застройку. Особо требовательное отношение к строительству обусловлено тем, что возведение зданий и сооружений обладает высокой капиталоемкостью, а решения, которые принимаются в этой сфере деятельности, предполагают невозможность их изменения в обозримом будущем. Определенный интерес представляет нарушение земельного законодательства, а именно, касающееся:

- предоставления земельных участков с нарушением требований градостроительной документации о застройке территорий городских и сельских поселений, а также правил застройки;
- строительства объектов недвижимости без соответствующих разрешений на строительство;
- нарушения градостроительной документации и регламентации правового режима использования территориальных зон;
- нарушение установленного режима использования земель природоохранного, природно-заповедного, рекреационного и оздоровительного назначения, прочих земель с особыми условиями использования.

Интерес именно этой группы нарушений связан с тем, что строительство объектов, например, на землях природоохранного назначения, может привести к очень серьезным негативным последствиям. В частности, застройка поймы реки при наводнениях является фактором замусоривания и способствует увеличению площади затопления и соответственно увеличению ущерба. Таким образом, эти нарушения могут привести к дополнительным ущербам и необходимым компенсационным расходам.

Если результатом таких действий или бездействий являются последствия, выражающиеся в причинении вреда здоровью человека или окружающей среде, снижении прибыли и может быть установлена причинная связь между указанным действием (бездействием) и негативными последствиями, то предполагается ответственность. При определенных условиях эта ответственность может быть застрахована. Однако если будет установлен умышленный характер таких действий или бездействия, при страховании ответственности, после наступления страхового случая и компенсации ущерба, страховая организация может предъявить регрессный иск к виновнику. Это позволяет, распределяя риск, не снижать мотивацию правомерных действий и способствует рациональному использованию природных ресурсов.

Передавая права пользования земельными ресурсами, государство как собственник, предполагает получение эффектов, включая доход от хозяйственной деятельности. В таком варианте использование природного ресурса или объекта, должно приносить обществу доход, включающий ренту. Соответственно, не использование земельного ресурса (сохранение первоначального состояния, создание парков и т.д., следует рассматривать как эффект, в том числе, имеющий социальную сложно учитываемую природу и влияющий, в том числе на производительность труда, другие составляющие экономического эффекта) связано с неполучением дохода. Перераспределение ренты происходит по различным направлениям, которые включают не только прямые рентные платежи, но и косвенные-

через налоги и заработную плату работников рентоориентированных отраслей, а также соответствующих отчислений от фонда заработной платы.

Получение собственником ренты после передачи прав на использование земли как природного ресурса, может быть гарантировано при ее страховании.

Термин «страхование ренты» предполагает финансовые отношения по поводу получения дохода от вложения денежных средств в страховую компанию. Что касается «страхования природной ренты», то его целью, в общем случае, является гарантированное получение дохода и обеспечение сохранности потенциала природного ресурса или природного объекта для максимизации положительных эффектов в перспективе. Причем, важным методологическим посылом, является получение не только дохода от использования, но и потерь от недоиспользования, использования по не рациональному направлению, а также нарушения выполнения ими специфических функций, например, средозащитных, препятствующих формированию экологических ущербов и необходимости их компенсации, т.е. в определенном смысле их эффективности. С позиции классического страхования «страхование природной ренты» в предлагаемом варианте следует отнести к страхованию ответственности. Из этого следует, что есть сущностное различие между понятиями «страхования ренты» и «страхования природной ренты». При страховании природной ренты страхуется в большей степени нерациональность использования и сохранность ресурса с целью реализации соответствующих функций. Таким образом, задачей страхования природной ренты, является защита не только эффектов, но и регулирования ущербов, в том числе, в виде упущенной выгоды использования, как самих природных ресурсов, так и непосредственно убытков, обусловленных неблагоприятными экологическими факторами.

Спектр ответственности в строительной деятельности, обеспечиваемый страхованием в Украине разнообразен. Он включает как интересы самой строительной организации, инвестора, так и подрядчика. Страхованием охвачены сроки и объемы выполняемых работ, возврат финансовых средств по кредитам, строительная техника и оборудование на строительных площадках, работники в контексте несчастных случаев, профессиональная и гражданская ответственность строительных организаций и т.п. Однако, все это касается строительного процесса и не охватывает качества самого продукта – здания и сооружения, его поведения при эксплуатации или надёжность отдельных конструкций, экологического качества помещений, подверженность воздействию внешних факторов и влияние на близ расположенные здания, сооружения, природные объекты и т.п. Практически не регулируются риски, связанные

с экологическим качеством жилья, потерями от ненадлежащего использования экологической инфраструктуры, нецелевого характера использования ресурса, нерационального землеустройства, отсутствия комплексности застройки, несоблюдения требований и обязательств, которые явились условиями передачи права пользования земельными участками, например, определённый объем берегоукрепительных работ и т.д. Они могут проявляться после окончания строительства и в эксплуатационный период в виде:

- разрушения зданий и отдельных конструкций;
- подтопления; оползней, карстовых провалов;
- ухудшения комфортности проживания, включая ухудшение здоровья жителей и риски возникновения экологических потерь;
- ухудшение комфортности жизнедеятельности в зоне влияния страхуемых объектов.

Наличие такого рода ситуаций либо тщательно скрывается как строительной фирмой и подрядчиком, так и самими потребителями, которые приобрели их в собственность. Такое поведение в первом случае связано с возможностью ухудшения деловой репутации, и в обоих случаях с попыткой продажи и перепродажи этих объектов. Отсутствие информированности в этой сфере, является фактором, вуалирующим некомпетентность и желание получить огромную прибыль любыми способами, включая умышленные действия, которые могут проявиться на любом этапе как строительства, так и при эксплуатации объекта, начиная с изыскательских работ, согласований, так и в процессе принятия решения на проектом уровне и допущений ошибок при проектировании, недостатки строительно-монтажных работ, проведением работ с отступлением от проекта, нарушение строительных норм и правил, использование низкокачественного, не стандартного сырья и т.п.

Широко распространенные теневые схемы позволяют сдать объект в эксплуатацию, передавая конечному потребителю некачественный товар. Приобретая такие объекты: сооружения, здания, помещения, покупателю передается риск, связанный с возможностью их частичной или полной потери, и за который практически никто не несет ответственность.

Оценки рационального использования природных ресурсов должны учитывать не только максимизацию получения прибыли в виде объемов и сроков финансовых поступлений в бюджеты, но и степень удовлетворения спроса, включая его качественные параметры. Учет последнего фактора связан с тем, что, получая некачественный товар или продукт, потребитель стремится приобрести новый товар взамен некачественному или потерянному, и который, в свою очередь, требует новых природноресурсных затрат. Отсюда неучтенный риск потери

продукта, произведенного с высоким уровнем использования природного ресурса, или его низкое качество представляет риск нерационального использования природных ресурсов и должен регулироваться с использованием экономических инструментов.

Страхование, как инструмент управления риском, представляется наиболее эффективным и имеющим высокий мотивационный потенциал. В частности, представляется полезным использовать страхование как инструмент, мотивирующий повышение качества выполняемых работ в строительстве, а также надлежащего выполнения обязательств, как условий предоставления земельных участков под застройку.

Объектом страхования могут быть деформация грунтов, ошибки и небрежность, использование материалов с дефектом. Объектом страхования после пусковых гарантийных обязательств является качество объекта и отсутствие негативного влияния на здоровье людей, природных и прочих объектов, включая инфраструктурное обеспечение, а также ущербы территории, другим зданиям и сооружениям, потерпевшим от строительства или эксплуатации объекта.

В объём ответственности следует включать:

- расходы по расчистке территории от страхового случая;
- гражданская ответственность перед третьими лицами;
- после пусковые гарантийные обязательства.

Сегодня в Украине существует спрос на страхование объектов недвижимости. Однако, отсутствие законодательно-правовой базы в этой сфере, существенно затрудняет страхование таких рисков. Представляется целесообразным ввести обязательное страхование рисков, связанных с нарушениями, происходящими на всех этапах строительства как одно из условий при сдаче объекта в эксплуатацию. Цель такого страхования связана с повышением страхового платежа в условиях высокого риска и, соответственно, в рамках рыночной экономики, снижением прибыли или потери конкурентоспособности. Здесь возможен отказ страховых компаний в заключении соответствующих договоров с конкретными строительными фирмам или по отдельным объектам.. Действенность реализации такого механизма может быть обеспечена при вовлечении стабильных страховых компаний, дорожащих своей репутацией.

Страхование в предлагаемом варианте позволит распределить риски между страхователем в лице страховой компании и субъектами рынка, повысив тем самым надежность и качество объектов строительства, мотивируя рациональное использование природных и в первую очередь, земельных ресурсов .

Важнейшей задачей введения страхования как особой формы ресурсопользования является создание условий повышения конкурентоспособности объектов, мотивируя их создателей в обеспечении

высокой конструктивной надежности и экологичности. Его механизм связан с перераспределением избыточных доходов в пользу добросовестных производителей по окончательным результатам. Обязательное страхование в таком контексте будет выступать регулятором, влияющим на ценообразование. Использование ценообразования как экономического рычага в системе управления основано на стимулирующей функции цены. Цена конечного продукта имеет существенное значение на потребительский спрос (конкурентоспособность продукции), объем продаж и, в конечном счете, на конкурентоспособность самого производителя и его развитие.

Первым этапом на пути реализации проекта можно рассматривать обязательное страхование недвижимого имущества, осуществляемое при выдаче ипотечного кредита в соответствии с существующими правовыми нормами. Согласно Закону Украины «Об ипотеке» устанавливается обязанность ипотекодателя застраховать предмет ипотеки на его полную стоимость от рисков уничтожения, повреждения или порчу в случае, если ипотечным договором эта обязанность не наложена на ипотекодержателя [1]. Однако, этот вид страхования по своей природе существенно отличается от предлагаемой в работе. При страховании предмета ипотеки учитывается его стоимость вне зависимости от реального состояния всего объекта. Более того, страхованию может подлежать отдельные помещения, а не все строение.

В развитых странах достаточно давно сложилась практика целостного и комплексного страхования инженерно-строительных объектов от нулевого цикла и весь цикл, включая после пусковой гарантийный период эксплуатации.

В такой ситуации совместно с экспертной организацией, страховщик может выступить в качестве основной контролирующей силы, призванной обеспечить своевременное получение гарантированного дохода в виде ренты от использования земельного ресурса наиболее благоприятным образом.

Прообразом такой организации может быть действующая в России Программа о «Надежной организации строительного комплекса», действующая с 1996 года и регулируемая с привлечением общественных организаций, государственных учреждений и специализированных экспертных оценок в строительной сфере.

Страхование ответственности по договору – например, не использование или недоиспользование пользователем ресурса своих обязательств качественно меняют систему взаимоотношения в сфере ресурсопользования.

Обеспечивая интересы государства и граждан, а также недопущение собственных убытков, страховые компании будут осуществлять контрольную функцию через надзор за качеством при приеме выполненных работ, участвуя в комиссиях по расследованию и установлению причин страховых случаев.

Реализация предложения требует развития экономико-правового и методического обеспечения страхования объектов недвижимости, подготовку кадров по оценке риска, внедрение в практику предстраховой экспертизы по оценке риска, утверждения порядка оценки ущерба при наступлении страхового случая.

С таких позиций комплексная экспертиза, как этап, предшествующий страхованию, особенно ее благоприятные заключения, подтверждающие надежность продукта, будут способствовать повышению вероятности получения перспективных заказов, а также содействовать стабильным партнерским отношениям со страховыми компаниями.

Выводы. Исследование рационального природопользования как совокупность вещественной и организационной компоненты, определило необходимость учета, как упущенной выгоды использования ресурса, так и качества конечного продукта, влияющего на риск дополнительных природноресурсных затрат.

В качестве практической реализации рассмотрены пути совершенствования использования природных ресурсов в строительной индустрии как весомого землепользователя.

Разработанные рекомендации по внедрению системы страхования после пусковых объектов связаны с необходимостью учета качества производимого продукта как фактора рационального ресурсопользования.

Страхование зданий и сооружений позволит привлечь к контролю за ходом выполнения работ дополнительного участника – страховщика, который будет заинтересован в получении прибыли от страховой деятельности и недопущении ущерба. Представляется целесообразным поиск страховщика уже на начальных этапах строительства объекта для максимально полной оценки риска.

При наступлении страхового случая следует предусмотреть регрессный иск по отношению к виновному лицу на сумму выплаченной страховой компенсации.

Взаимодействие страховых, строительных и экспертных организаций направлено на повышение качества конечного продукта в контексте рационального ресурсопользователя и учитывает интересы всех участников отношений, включая заказчика, подрядчика и третьих лиц, которые могут пострадать.

Литература:

1. Бесфамильная Л., Цыганов А. Управление рисками и страхование ипотечной деятельности //Страховое дело, 2011, №1, с.7-11.
2. Данилов-Данильянц В.И. Природная рента и управление использованием ресурсов //Экономика и математические методы (РАМ), 2004, т.40, №3 [Электронный ресурс]-Режим доступа: [http /iwr.ru/prob/rental.shtml](http://iwr.ru/prob/rental.shtml). - Заголовок с экрана.

Abstract

Saadzhan I.A.

Improving the efficiency of land-based insurance

Some proposals for compulsory insurance of the building industry to improve the use of land resources.