

Ж.Д. Байгурин, Т. Туякбаев, С.Т. Солтабаева

Казахский национальный технический университет, Казахстан

К вопросу оценки недвижимости при недропользовании

В статье приводятся факторы, влияющие на оценку недвижимости, рациональное использование земель при недропользовании.

Горное предприятие как объект, имеет права на имущественный комплекс для осуществления предпринимательской деятельностью, которая заключается в добыче полезного ископаемого из недр. Само предприятие в целом считается как имущественный комплекс и признается недвижимостью. Из этого следует, что недвижимость это «вещественное богатство (ВБ)», которая является основой национального богатства страны. В современных рыночных условиях оценка «вещественное богатство (ВБ)» приобретают особое значение, так как оно включает в себя основные фонды (или капитал) страны (рис.1).

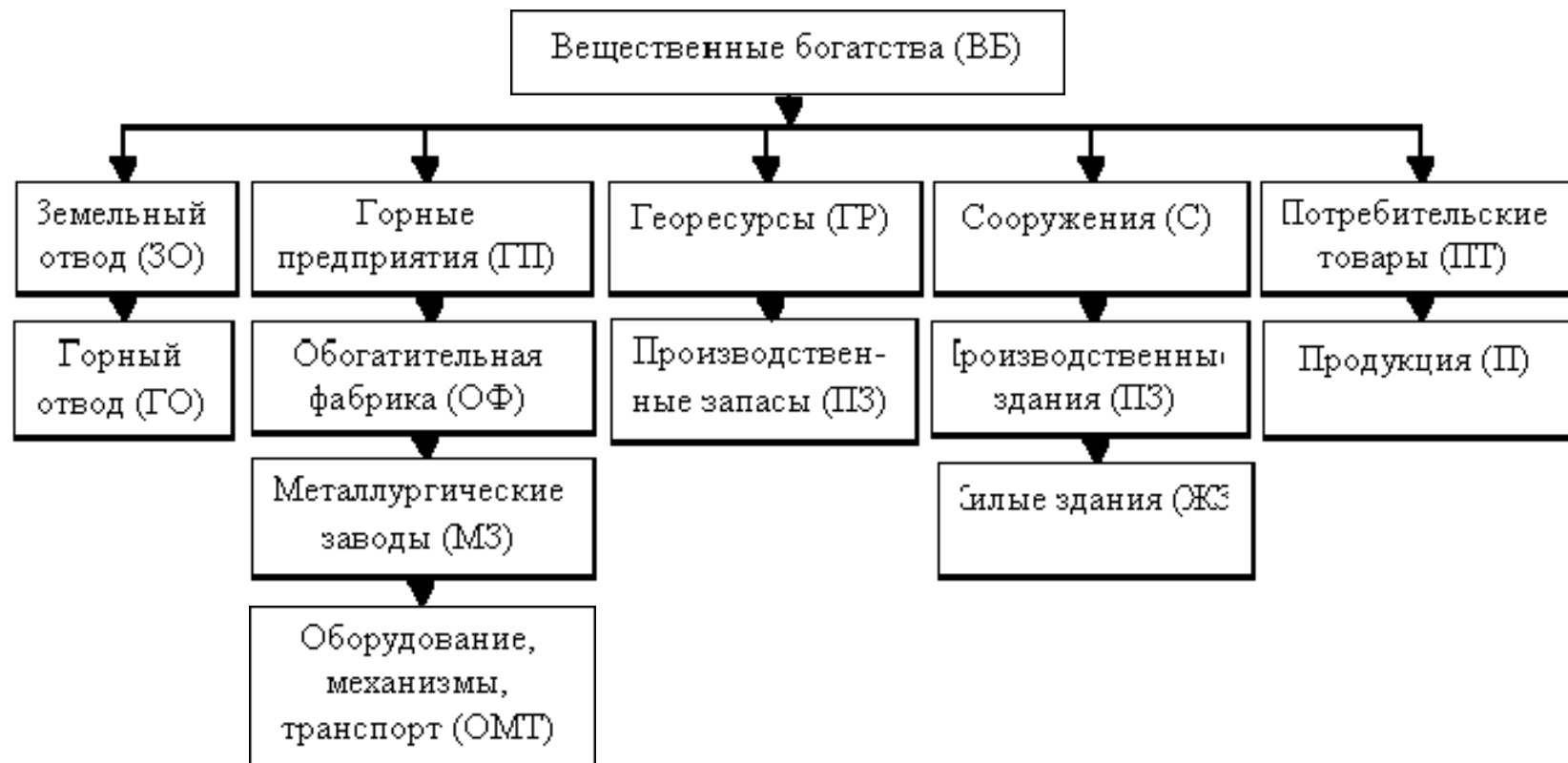


Рисунок.1 Основные фонды при оценке недвижимости

Отсюда видно, что к объектам оценки относятся недвижимое (земельные участки, участки месторождений полезных ископаемых, водные и лесные ресурсы и т.д.) и движимое имущество (денежные средства, ценные бумаги, имущественные права и требования, результаты интеллектуальной собственности и т.д.).

В международных стандартах оценка недвижимости – это земельные участки и относящие к нему выполненные человеком улучшения, в том числе и постройки. Это материальная осязаемая вещь, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также под или над ней.

В настоящее время природоохранная деятельность горнодобывающих предприятий предусматривает комплекс научно-обоснованных организационно-технические мероприятия, практическая реализация которых в рамках отдельного горного предприятия (рудник или карьер) обеспечивает достижение установленных экологических норм и рационального землепользования. Составной частью этих мероприятий состоит в том, чтобы оптимизировать организационные структуры по управлению охраной природы. Практика разработки месторождений открытым способом позволило установить основные направления и результаты воздействия горных работ на элементы окружающей среды, способствующая оценке недвижимости горного предприятия (рис. 2).

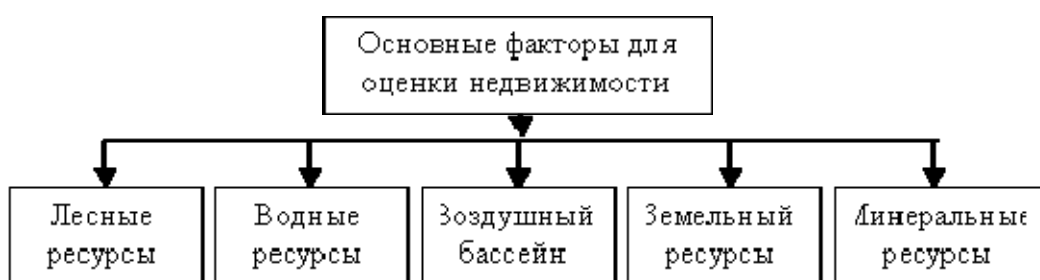


Рисунок. 2 Основные природоохранные элементы окружающей среды

В результате проведения горных работ, строительстве инженерных зданий и сооружений, расположении породных отвалов, хвостохранилищ и других коммуникаций приводит к деградации земной поверхности и формирования техногенного рельефа.

Нормативными актами по земельному законодательству Республики Казахстан предусмотрены ряд требований охране и рациональному использованию земель и выдаются специальные акты на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования[1].

В землеустроительном проекте приводятся данные на право пользования участком временного возмездного долгосрочного землепользования (аренды), сроком до 25 лет. В генеральном плане горного предприятия приводятся схемы расположения основных объектов и занимаемые площади, которые наносят отрицательные воздействия на прилегающую территорию рудника (карьера).

Разработка землеустроительного проекта выполняется в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами [2,3]. В землеустроительном проекте в обязательном порядке приводятся исходные данные (угловые координаты земельного участка, линейные параметры и др.), планово-картографический материал масштаба 1:25000- 1 000 000 и почвенная карта 1:300 000.

Для оценки недвижимости земельного участка на примере медно-молибденового месторождения необходимо иметь также следующие данные (рис. 3)

На многих предприятиях вопросы разбивки земельного участка и контроль соблюдения требований действующего законодательства, норм и правил на землепользование возложена на геолого-маркшейдерскую службу горного предприятия. В их круг функциональных обязанностей входит совершенствование способов планирования горных работ в направлении сокращения изымаемых из оборота нарушенных земель. Нарушения геодинамического состояния земной поверхности и массива горных пород. Изыскание путей по снижению потерь полезных ископаемых, привлечения в добычу забалансовых руд, создание и освоение новых комплексов для рекультивации земель, способствующих охране и рациональному использованию земель.

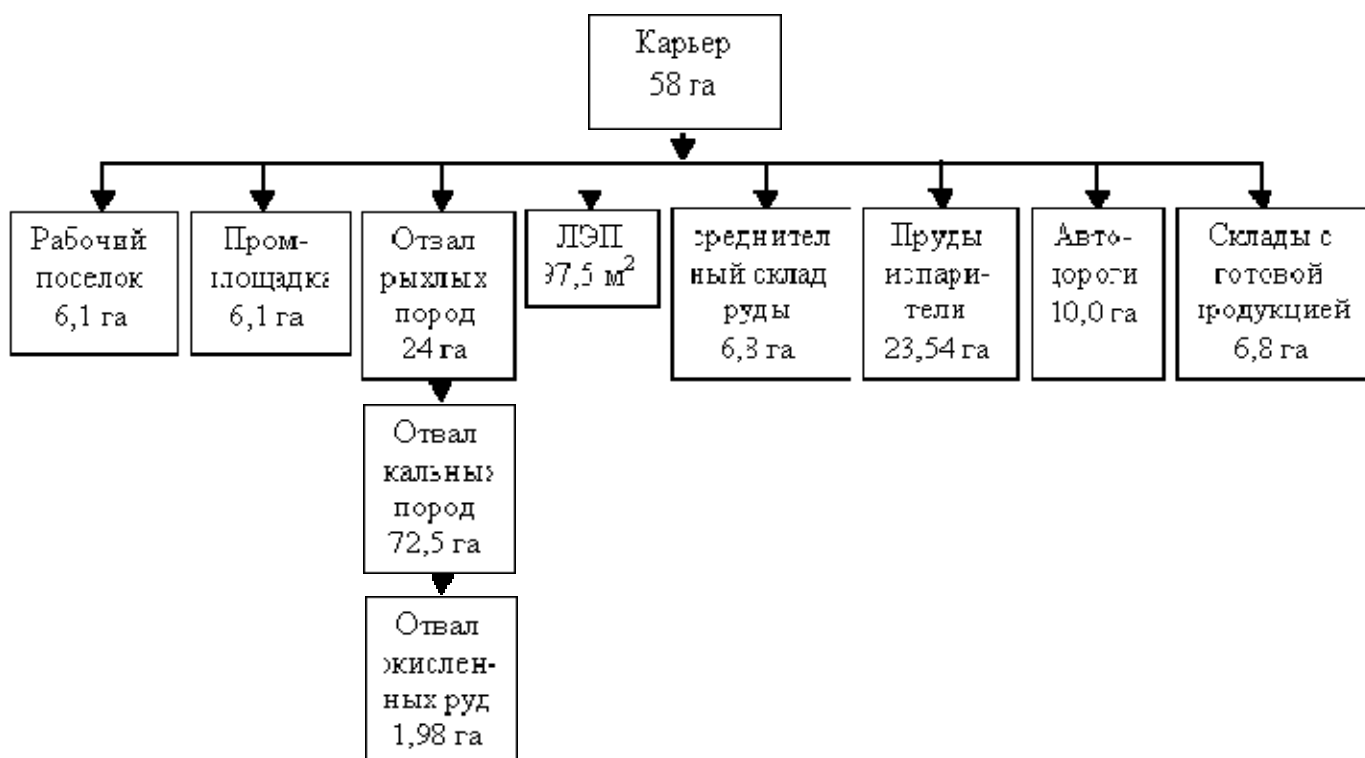


Рисунок 3. Пакет материалов для оценки земельного участка

Таким образом, разработка мероприятий и технических средств, исключающих отрицательное воздействие по нерациональному использованию земельных ресурсов горного предприятия, позволят правильно провести оценку по рациональному землепользованию при недропользовании.

Список использованной литературы:

1. Земельное законодательство: Сборник нормативных актов. - Алматы: ЮРИСТ, 2008. - 104 с.
2. Земельный Кодекс Республики Казахстан. - Алматы, 2003.
3. Закон Республики Казахстан «О недрах и недропользования». – Астана, 24.06.2010 N 291-IV.