

И. Н. НАСЫРОВ

**МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ
СОЗДАНИЯ ЭКОПОСЕЛЕНИЙ**

**Санкт-Петербург
2004**

Министерство образования и науки Российской Федерации

**Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет**

И. Н. НАСЫРОВ

**МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ
СОЗДАНИЯ ЭКОПОСЕЛЕНИЙ**

**Санкт-Петербург
2004**

УДК 330.567.28

ББК 65.326

Н 32

Научный редактор: доктор эконом. наук, профессор **Ю. П. Панибратов**

Рецензенты: доктор эконом. наук, профессор **Л. А. Косолапов**

доктор эконом. наук, профессор **Е. С. Ивлева**

Н 32

Насыров И. Н. Методологические основы определения эффективности инвестиционных проектов создания экопоселений. – СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета, 2004. – 300 с.

ISBN 5-9227-0022-7

В монографии обосновывается выбор методики определения эффективности инвестирования создания новых объектов предпринимательской деятельности – экологических поселений.

Печатается в авторской редакции

ББК 65.326

ISBN 5-9227-0022-7

© И. Н. Насыров, 2004

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ОПЫТ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭКОПОСЕЛЕНИЙ.....	7
1.1. Общие идеи, лежащие в основе понятия экопоселений.....	7
1.2. Анализ мирового опыта движения экопоселений.....	14
1.3. Особенности существующих российских экопоселений.....	33
1.4. Основные экономические источники, обеспечивающие функционирование экопоселений.....	40
ГЛАВА 2. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ СОЗДАНИЯ ЭКОПОСЕЛЕНИЙ.....	43
2.1. Категории земель, пригодные для создания экопоселений.....	43
2.2. Экологические требования при создании экопоселений.....	53
2.3. Налоговые льготы как фактор экономической эффективности создания экопоселений.....	60
ГЛАВА 3. ИНВЕСТИРОВАНИЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ И ИНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ЭКОПОСЕЛЕНИЯХ.....	68
3.1. Виды предпринимательской деятельности в экопоселениях.....	68
3.2. Информация как объект предпринимательской деятельности в экопоселениях.....	80
3.3. Иные виды непредпринимательской экономической деятельности в экопоселениях.....	97
3.4. Схемы экономического взаимодействия в экопоселениях.....	112
ГЛАВА 4. МЕТОДЫ СОЗДАНИЯ, СПОСОБЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭКОПОСЕЛЕНИЙ И ИХ ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ.....	130
4.1. Методы создания экопоселений.....	130
4.2. Способы функционирования экопоселений.....	137
4.3. Экономическое обоснование создания и функционирования экопоселений.....	148
4.4. Информационный центр по координации деятельности экопоселений.....	164
ГЛАВА 5. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ СОЗДАНИЯ ЭКОПОСЕЛЕНИЙ.....	170
5.1. Критерии и показатели экономической эффективности инвестирования создания экопоселений. Формулирование целевой функции.....	170

5.2. Методы определения эффективности инвестиционных проектов создания экопоселений.....	174
5.3. Организация учета экономической информации о деятельности экопоселений.....	190
5.4. Анализ и оценка эффективности экономической деятельности экопоселений.....	193
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	201
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	202

ВВЕДЕНИЕ

Под влиянием экологических тенденций и факторов в ближайшие годы следует ожидать развития экономических систем, включая строительство, в направлении повышения роли социальной ориентации на удовлетворение потребностей населения в экологичном жилье и здоровой окружающей среде. Для грамотного принятия управленческих решений руководителям предприятий строительной отрасли необходима информация о готовности населения инвестировать свои средства в строительство такого жилья. В свою очередь, население желает знать какую отдачу, какие блага оно получит от этих инвестиций. Ведь понятие экологичности подразумевает и то, что для зарабатывания необходимых средств на строительство и содержание жилья и ведения здорового образа жизни нет нужды выезжать в загазованные города.

Интересной формой объекта вложения средств является экологическое поселение (экопоселение) – место постоянного проживания группы семей единомышленников, которые доминирующим условием существования такой природно-антропогенной системы избрали экологический фактор. Цель подобного образа жизни – добиться синергетического эффекта, когда конечный суммарный результат – коренное улучшение качества жизни для настоящего и будущего поколений – больше простой суммы отдельных компонент.

В связи с этим встает вопрос разработки методологических основ определения эффективности подобных инвестиционных проектов, в частности, определения критериев и показателей эффективности инвестирования трансформации существующих и строительства новых экологических поселений. С другой стороны, желательно практически рассчитать экономическую эффективность хотя бы одного такого реально осуществляемого проекта. В качестве основного варианта был выбран проект экопоселения, где на базе наиболее модного на настоящий момент в мире экологического туризма предполагается обеспечить необходимый уровень доходов жителей поселения.

Исходя из этого целью данного исследования является разработка методологии определения эффективности инвестирования строительства экопоселений с практическим расчетом на конкретном реальном примере.

Для достижения указанной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Изучить имеющийся опыт функционирования экопоселений и сравнить их основные источники дохода.

2. Рассмотреть законодательные предпосылки строительства экопоселений и выбрать оптимальный вариант.

3. Определить виды предпринимательской и иной экономической деятельности в экопоселениях и установить их взаимосвязь.

4. Экономически обосновать методы создания и способы функционирования экопоселений.

5. Выработать систему критериев и показателей определения эффективности инвестирования строительства экопоселений.

6. Разработать технологию организации получения необходимой экономической информации о деятельности экопоселений.

7. Проанализировать и оценить возможную экономическую эффективность деятельности экопоселений.

Предметом исследования являются содержание, технология получения и способы обработки данных для получения необходимой инвесторам, заказчикам и подрядчикам информации для принятия решения об эффективности инвестирования строительства экопоселений.

Актуальность исследований обусловлена тем, что предоставляемые согласно налоговому законодательству льготы делают экономически целесообразным, а требования земельного и экологического законодательства – единственно возможным вариант создания новых населенных пунктов только в форме экопоселений.

Научная новизна связана с тем, что вопрос обеспечения не только прибыльности, но хотя бы экономической устойчивости подобных поселений не решен в полной мере не только в России, но и в мировом масштабе.

По теме исследований опубликовано 51 работа, в т.ч.:

2 монографии;

18 статей, из них 3 в журналах по перечню ВАК;

20 тезисов докладов на конференциях;

11 методических пособий.

Автор выражает глубокую благодарность своему научному консультанту доктору экономических наук, профессору, ректору Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета Юрию Павловичу Панибратову, который на всех этапах выполнения работы оказывал помощь и поддержку: как можно, как не совсем можно, как совсем не можно – все равно помогал.

ГЛАВА 1. ОПЫТ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭКОПОСЕЛЕНИЙ

1.1. Общие идеи, лежащие в основе понятия экопоселений

До настоящего времени нет общепризнанного определения понятия "экопоселение". Роберт Гилман [1] сформулировал его как поселение со всеми чертами человеческой деятельности разумных пределов, в котором человеческая деятельность безопасно интегрирована в природную среду таким образом, который поддерживает здоровое развитие человека и может успешно продолжаться неопределенно долгое время.

Рассмотрим поближе это определение. Человеческая деятельность разумных пределов – это такой масштаб, при котором все в общине знают друг друга, и при этом каждый чувствует, что может влиять на направление развития всего поселения. Имеются практические свидетельства, как в современных промышленных странах, так и в других культурах, что верхний предел такой группы составляет примерно 500 человек. В очень сильных и изолированных поселениях он может быть и выше, вплоть до 1000 человек, в то время как в ситуациях, типичных для современных промышленных обществ, он обычно ниже, даже ниже 100 человек.

Парламенты и законодательные органы во всем мире, к примеру, не превышают 500 человек. Было обнаружено, что предприятие, переваливая за черту 500 человек, либо чрезвычайно бюрократизируется, либо распадается на фрагменты. Антропологи выявили, что стабильные поселения зачастую не превышают 500 человек. Датские группы соседствующих семей, раздираемые всеми противоречиями современного общества, пришли к тому, что 30 жилищ, или приблизительно 75 человек составляют верхний предел для сохранения чувства дружного сообщества.

Поселение со всеми чертами человеческой деятельности – это означает, что все черты нормальной человеческой деятельности должны быть представлены в сбалансированной пропорции: проживание, отдых, общественная жизнь и коммерция. В отличие от этого, большинство современных поселений промышленного мира – городские, пригородные и сельские – разделены по функциям: одни районы пригодны для проживания, другие для покупок, третьи для производства и т.д. Эти районы превышают размеры, в которых люди чувствуют себя комфортно, даже в пределах одной функции. Концепция экопоселения заменяет большой масштаб и специализацию на интеграцию функций в разумных размерах, так что экопоселение становится слепком всего общества в миниатюре. Однако это вовсе не означает, что экопоселения станут полностью самообеспечиваемы или изолированы от окружающих поселений. Лучше всего проиллюстрировать то, что ожидается от экопоселений, на примере трудоустройства. В идеальном случае количество рабочих мест в поселении будет соответствовать числу трудоспособного населе-

ния, но также допускается, что некоторые жители поселения будут работать за его пределами, и, напротив, часть рабочих мест будет занята людьми, проживающими вовне.

Кроме того, есть целый ряд специализированных услуг, которые очевидно не могут быть размещены в каждом экопоселении, – такие как больницы, аэропорты и т.д. И все же, с разделением труда между поселениями, любой крупный общественный институт может быть успешно управляем группой и сетью экопоселений, как указывает положительный опыт кооперативов Мондрагон. Это имеет большое значение, так как ключевым понятием в рассматриваемом определении экопоселений является то, что они спланированы таким образом, чтобы полноценно функционирующее общество могло в основном состоять из таких единиц.

Опыт датских совместно живущих семей показывает, что для чувства разнообразия и "полноты" требуется по крайней мере 15 домов или 40 человек. Поэтому можно очертить идеальный размер экопоселения как столь малый, где все жители знают друг друга и столь большой, чтобы допустить достаточное разнообразие и населения, и видов деятельности.

Человеческая деятельность безопасно интегрирована в природную среду – этот аспект привносит приставку "эко" в экопоселение. Один из наиболее важных моментов данного принципа есть идеал равенства между человеком и остальными формами жизни, при котором человек не пытается доминировать над природой, а скорее находит подходящее место в ней. Другим важным принципом является цикличное использование материальных ресурсов вместо линейного подхода (вырыть, использовать один раз и выбросить навсегда), характерного для индустриального общества. Это приводит экопоселения к использованию возобновимых источников энергии (солнечной, ветровой и т.д.) вместо ископаемых источников; к компостированию органических отходов, которые таким образом возвращаются земле, вместо того, чтобы забивать свалки и очистные сооружения; к вторичной переработке как можно большего количества стоков; к неупотреблению ядовитых и вредных веществ.

Поддерживает здоровое развитие человека – этот принцип признает, что экопоселения, в конце концов, являются человеческими общинами и без истинного здоровья ее жителей вряд ли могут быть успешными. Что же такое "здоровое развитие человека"? Не будем здесь пытаться дать точный ответ на этот вопрос, достаточно лишь сказать, что в нашем представлении оно включает сбалансированное и целостное развитие всех аспектов человеческой жизни – физической, эмоциональной, умственной и духовной. Здоровое развитие требует выражения не только в жизни отдельных индивидуумов, но также в жизни всего поселения в целом. Данный принцип имеет свои следствия в экономике, управлении и во всех общественных отношениях.

Может успешно продолжаться неопределенно долгое время – этот последний принцип – принцип устойчивости – обязывает к определенной чест-

ности в концепции экопоселения. Без него было бы легко (или, по крайней мере, легче) в короткое время создать поселения разумных размеров, которые будут казаться гармонично вписанными в природу и иметь все необходимые черты экопоселения, но на самом деле будут в скрытом виде прожигать капитал, накопленный в других частях общества; или зависеть от анти-экологической деятельности в других частях общества; или же не будут включать какой-нибудь важный аспект жизни (такой, как детей и стариков). Эти "слепые пятна" встречаются во многих существующих целевых общинах (и даже в большей степени, чем во всем индустриальном обществе!). Конечно же, мы все взаимозависимы и поселение разумных размеров не может быть совершенно многоплановым (мы не строим воздушных замков), но принцип устойчивости требует истинной честности и неэксплуатации по отношению к другим частям современного мира, как человеческого, так и всего остального, а также по отношению к потомкам.

Наконец, еще одно важное определение: мы будем использовать "устойчивые поселения" в качестве более широкого термина, включающего экопоселения, скопления и сети экопоселений и негеографические "общины" (как, например, различные деловые сообщества). В этом смысле, экопоселение представляет собой конкретное место, либо в деревне, либо в городе-пригороде, которое достаточно невелико, чтобы вписываться в человеческий масштаб. Город не может быть экопоселением, но город, состоящий из экопоселений, может представлять собой устойчивое поселение. Подобным образом, деловое сообщество, чьи члены живут в различных экопоселениях, не является экопоселением, но может быть типом устойчивого поселения.

Если экопоселения представляют собой столь великолепную идею, почему же мы уже не живем в них? Этот вопрос и вызов, брошенный им, является ключевым для всего движения экопоселений.

Один из самых частых ответов состоит в том, что на самом деле большинство людей живут-таки в "экопоселениях". Согласно этому взгляду, самой лучшей моделью экопоселения является традиционная крестьянская деревня, и для того, чтобы обрести первозданную гармонию с природой и друг с другом, мы все должны вернуться к этому образу жизни. Не все согласны с этим. Безусловно справедливо, что можно многому научиться у этих деревень (в которых по-прежнему живет около половины населения планеты). Однако мы не думаем, что они воплощают идеал экопоселения в том виде, как он здесь описан. Немногие бы сегодня (включая наиболее традиционных фермеров) решились описывать эти деревни как имеющие все черты человеческой деятельности, способствующие здоровому развитию. Работа тяжела, продолжительность жизни невелика, возможности для развития личности и образования скудны (практически сведены к нулю для женщин), разнообразие жизненных укладов очень незначительно.

Вдобавок, гармония между этими деревнями и окружающей средой зачастую прямо зависит от низкой плотности населения – роскошь, которой мы

больше не владеем. Жители традиционных деревень во всем мире используют три основных типа сельского хозяйства: вырубка или сжигание леса, суходолье и дождевое орошение, искусственное орошение. Из них первое наносит самый большой вред природе и требует очень низкой плотности населения; но и искусственное орошение, способное поддерживать большую плотность населения, вредит природе, как показывает опыт предшествующих цивилизаций, основанных на ирригации. И, наконец, традиционные деревни вряд ли можно считать образцами гармонии между людьми. Сельская жизнь, с современной точки зрения, зачастую болезненно патриархальна: ссоры и недоверие между дворами, между соседними деревнями, подозрительное отношение ко всему внешнему миру.

Поэтому мы хотим со всей ясностью определить экопоселения как отчетливо постиндустриальный (и, вероятно, даже постсельскохозяйственный) феномен. Хотя они и вбирают в себя весь человеческий опыт, но никак не являются возвратом к любому предыдущему образу жизни. Экопоселения вырастают из потребностей и возможностей, вызванных:

- новыми экологическими ограничениями (из-за высокого уровня плотности населения и технологии);

- новой техникой и технологиями (от лучшего понимания экосистем до более разветвленных каналов коммуникации; от эффективных технологий по возобновимому использованию ресурсов до новых форм организации общества);

- новым уровнем сознания (включающем глобальное знание, накопленное за миллионы лет истории жизни на маленькой планете Земля в безбрежности Вселенной).

Если экопоселения действительно возникают из этих потребностей и возможностей, то ответ на вопрос, почему же мы до сих пор не живем в них, достаточно прост: эти потребности и возможности настолько новы, что мы как общество еще не успели осознать их. Хотя проникательные наблюдатели и первопроходцы понимали важность устойчивого образа жизни уже давно, большая часть технологий и знаний, на которых, вероятно, будут базироваться экопоселения, появились менее 20-ти лет назад, а многие из них лишь в последние несколько лет. Несомненно, что многие из технологий еще даже не разработаны! В самом деле, лишь в последние 3 года лавинообразно стало нарастать понимание того, что вектор истории направлен к необходимости устойчивых моделей жизни. Мы, в лучшем случае, находимся в самом начале эры устойчивости, и можем ожидать, что основное развитие технологий и знаний, которые будут характеризовать эту эру, еще впереди.

В то же время индустриальное общество, несмотря на его очевидно возрастающий недостаток устойчивости, имеет многовековую инерцию строительства общественных институтов и развития капитала. Учитывая мощную инфраструктуру промышленной эры и силу общественных стереотипов, для большинства людей гораздо легче продолжать возводить те же

самые неустойчивые структуры, чем быть пионерами в области создания устойчивых поселений.

Однако хоть и трудно быть первооткрывателями в строительстве устойчивых поселений, но не невозможно, и на этом пути встречаются награды! В самом деле, как показывают исследования, многочисленные группы делают это на протяжении десятков лет. Чтобы оценить трудности, с которыми сталкивались первопроходцы, давайте рассмотрим проблемы, связанные со строительством экопоселений.

Для того чтобы осуществить идеал – безвредно вписать экопоселение в естественную среду обитания, требуется, чтобы оно было экологически дружелюбно в следующих аспектах:

- сохраняло природную среду на своей территории;
- производило пищу, топливо и другие биоресурсы на месте;
- перерабатывало свои органические отходы;
- обеззараживало любые первоначально токсичные отходы;
- перерабатывало все твердые отходы;
- избегало неблагоприятного воздействия на окружающую среду в других местах посредством применения продуктов, произведенных вне его, или вследствие использования и складирования любых продуктов.

Для осуществления строительного идеала необходимо чтобы экопоселение:

- было построено из экологически дружелюбных материалов;
- использовало возобновимые источники энергии;
- обезвреживало все твердые, жидкие и газообразные отходы жилищ и других строений;
- в минимальной степени использовало моторизованный транспорт;
- было построено таким образом, чтобы минимизировать воздействие на местную экосистему.

Для того чтобы осуществить идеал всестороннего развития личности требуется, чтобы здания в поселке:

- имели хорошее соотношение общественного и личного пространства;
- способствовали взаимодействию жителей;
- способствовали широкому кругу деятельности.

Для того чтобы экопоселение воплотило идеал здорового развития личности и представляло все черты человеческой деятельности, требуется значительная экономическая активность. Для осуществления идеалов справедливости и неэксплуатации, которые являются частью принципа устойчивости, необходимо, чтобы экономическая активность членов экопоселения не зависела ни от эксплуатации других людей или мест, ни от эксплуатации будущего настоящим. Значение этих целей не так явно как, например, значение возобновимых источников энергии. Мы можем определить наиболее вероятные вопросы, которые встанут перед экопоселением в экономическом плане:

- что такое устойчивая экономическая деятельность, как в смысле под-

держания жизни членов поселения, так и устойчивость в экологическом смысле?

– какие части поселения должны быть общественными и какие частными?

– более конкретно, какой должна быть собственность на землю и на строения?

– каким образом можно совместить экономическую и экологическую эффективность с целью уменьшения как расходов, так и воздействия на внешнюю среду?

– каковы наиболее подходящие формы деловой организации для ассоциированных предприятий экопоселения?

– есть ли приемлемая альтернатива либо дополнения экономике, основанной на деньгах, для экономического обмена внутри поселений и между ними?

Как и в случае с экономикой, идеалы справедливости и неэксплуатации указывают общее направление развития экопоселений, но не дают четких указаний в отношении того, как воплощать эти идеалы. И здесь мы снова можем выделить вопросы, которые наиболее вероятно встанут перед экопоселением в области управления:

– как будут приниматься решения, какие методы будут использоваться и для каких типов решений?

– как будут разрешаться конфликты?

– как будут претворяться в жизнь решения, принятые общиной?

– какова будет роль руководства и ожидания к нему?

– каковы будут отношения экопоселения с администрацией его района?

Для того чтобы справиться со всеми проблемами, члены экопоселения должны иметь нечто, что держит их вместе, некую основу в виде общих ценностей и взглядов. Развитие и поддержание этого связующего материала представляет собой еще один уровень проблемы, который поднимает следующие вопросы:

– какова правильная пропорция единства и разнообразия?

– какие общие ценности, какое поведение и виды деятельности должны ожидаться в группе?

– каким должно быть общее видение группы, если оно вообще должно быть?

– каким путем группа должна найти, разработать и развить это видение?

– сколь близкими должны быть межличностные отношения между членами группы?

– как лучше всего развить эту близость?

– каковы будут взаимоотношения с теми, кто находится за пределами группы?

Есть еще более глубокая и зачастую невидимая проблема "целостной

системы". Возможно, самая большая трудность, с которой сталкивается любой, кто пытается создать экопоселение, состоит в том, что это начинание требует изменения очень многих сторон жизни. Основатели общин обычно пытаются или чувствуют себя обязанными работать над всеми аспектами изменений одновременно, но почти все они требуют гораздо большего времени и средств, чем ожидалось. Вдобавок, каждая область изменения взаимодействует с другими областями непредсказуемым образом. В процессе этих изменений финансовые ресурсы, эмоциональные ресурсы и межличностные отношения находятся под сильным стрессом. Когда попытки создать общину приводили к неудаче, то одной из причин (вместе с другими, более специфичными) почти всегда было стремление группы сделать слишком многое слишком быстро, не сообразуясь со своими ресурсами.

Проблема целостной системы, таким образом, состоит в том, чтобы составить правдивое представление о размахе предприятия и затем выработать подход, который позволит общине развиваться стабильными шагами. Иными словами, "устойчивость" не есть только характеристика "завершенной" общины, она должна стать частью мышления и привычек с самого начала. Для строительства успешного экопоселения требуется равновесие между тремя основными фазами:

- 1) исследование и проект;
- 2) воплощение;
- 3) поддержание

– для каждой из областей проблем.

Даже простое отслеживание всех этих трудностей легко может стать сложным (вот почему это проблема!), но различные графические диаграммы и таблицы могут помочь разобраться в этой сложности. Будет полезно начать с простой диаграммы, представляющей основные отношения между этими проблемами (рис.1.1). Диаграмма представляет собой "строительный блок", где одни части системы "покоятся" на других. Биосистема и строительная среда представляют собой наиболее очевидные и зримые "требования" для



Рис. 1.1. Диаграмма основных отношений между проблемами экопоселений.

экопоселения. Это самые "верхние" кирпичи. Проблемы, связанные с ними, непросты, но в каком-то смысле они самые несложные или, по крайней мере, самые прямые и являются частью общих проблем.

Согласно диаграмме, достижение успеха в сфере биосистемы и строительной среды зависит – ("построено на") – от успешного решения экономических и управленческих проблем. Успех в этих областях, в свою очередь, зависит от успешного решения задачи объединяющих ценностей.

И, наконец, все эти специфические области зависят от успешного решения проблем целостной системы. Поскольку эта проблема не является набором конкретных задач или требований, как другие, но представляет собой проблему поддержания правильных отношений между всеми ними, то мы определили ее как всеохватывающую, а не лежащую в основании всех остальных. Она не является строительным блоком, а скорее живой целостностью.

Взятые в своей совокупности эти проблемы легко могут показаться (и быть!) непреодолимыми, и не должно удивлять, что, насколько нам удалось выяснить, пока еще нет общин, в полной мере воплощающих идеал экопоселения. Вы можете сказать, что это плохая новость. Хорошая же новость состоит в том, что есть много общин и других групп, которые добились значительного успеха в разработке подходов к каждой из этих проблем и есть еще больше общин, которые уже через несколько лет смогут считаться полноправными экопоселениями. Те группы, которые теперь устремили бы свои усилия на достижение этой цели – либо начав новую общину, либо усовершенствуя уже существующую, – к счастью, не должны начинать с нуля.

1.2. Анализ мирового опыта движения экопоселений

Рассмотрим обзор мирового опыта движения экопоселений, приведенного в [1], сделав основной акцент на экономической стороне. Эти примеры и описания были выбраны с целью обеспечить предельно представительную картину современного состояния движения экопоселений. Мы включили сюда как общины, которые выглядят очень многообещающими в качестве примеров экопоселений, так и общины, у которых можно поучиться на примере их неудач. Во всех примерах общин источниками были материалы, подготовленные либо в результате интервьюирования членов общин, либо самими членами.

Ферма (The Farm). Расположено в США. Количество жителей: 280-300 человек. Начало проекта: 1971 г. Членство: открытое.

"Ферма" образовалась как община из 320 хиппи, которые покинули район Хейт-Ашбери в Сан-Франциско, в переоборудованных школьных автобусах последовав за своим пророком, Стивеном Гаскином. После года путешествий группа приобрела землю и обосновалась на 1750 акрах (708 гектарах) в южной части штата Теннесси. Почти все их деньги были потрачены на

уплату первичного взноса за землю, поэтому они жили в автобусах и землянках, пока не открыли несколько предприятий.

Число обитателей постоянно увеличивалось в первое десятилетие, достигнув 1400 человек в 1980 году, и затем стало неуклонно сокращаться на протяжении нескольких лет, пока не стабилизировалось на цифре менее 300 человек. Находясь в количественном пике, группа столкнулась с трудностями управления и распределения ресурсов. После того, как начался отток населения, группа реорганизовалась и разрешила накопление собственности, хотя некоторые продолжали жить коммунально.

Ныне на "Ферме" работает от 30 до 40 фирм, она превратилась во влиятельную политическую силу штата и продолжает генерировать нововведения в строительстве солнечных домов, акушерстве, соевой технологии, помощи странам третьего мира и общинном образе жизни. В числе изобретений "Фермы" утробный стетоскоп, основанный на эффекте Доплера, портативный счетчик ионизирующей радиации, технология пассивных солнечных обогревателей.

Долгосрочными целями общины были чистый воздух, здоровые дети, честная работа, ненасилие, безопасная энергия, дешевый транспорт и рок-н-ролл. Они предпочитали альтернативный образ жизни материализму, который в изобилии находили в окружающей их культуре, и искали свое общество. Группа обнаружила, что для поддержания общины нужны основательные межличностные навыки общения. Сюда входит способность временами сдерживать свое "я" и признавать, что надо принимать во внимание окружающих и помогать им.

Находясь в зените численности, группа была слишком велика. Согласно Альберту Бейтсу: "Она была совершенно неэкологична, чрезвычайно бюрократизирована, распределение товаров перестало быть справедливым, и очень многое шло наперекос. Я приписываю это потере разумных размеров, потере чувства соразмерности при такой величине".

"Ферма" не является корпорацией, но управляет двумя корпорациями. Один фонд является холдинговой компанией для общественной собственности, включая землю, основные строения и важнейшие виды бизнеса. Второй фонд – холдинговая компания для общественных религий – он включает в себя 35 членов.

Принятие решений основано на простом большинстве голосов. Основные решения принимаются во время ежегодных бюджетно-плановых сессий, которые проводятся еженедельно в течение примерно 3-х месяцев. На каждом еженедельном заседании обсуждается один аспект бюджета и происходит голосование по этому пункту. Например, одно заседание может быть посвящено клинике и может обсуждаться вопрос оплаты амбулаторного обслуживания.

Подгруппы, такие как второй фонд, отвечают за специальные области, включая управление коммерческими предприятиями.

Первоначально в качестве источника дохода "Ферма" выращивала и обрабатывала сорго. Выращенные органическим путем овощи обеспечивали группу питанием и приносили прибыль. "Ферма" была пионером во внедрении соевой технологии: выращивании и обработке больших объемов сои. Первым патентом группы стал пресс для изготовления тофу; проводились опыты с различными видами переработки сои. Грибок для производства темпе, который продает "Ферма", используется во всем мире, и, кроме того, они продают соевое молоко и тофу.

Фермерские операции расширились и были образованы дочерние фермы, но в середине 1980-х они перестали приносить доход. В настоящее время сельское хозяйство преимущественно ограничено личными приусадебными участками.

Первоначально группа использовала бензомоторы, керосиновые лампы, дровяные печи и пропановые горелки для приготовления пищи. Электричество использовалось ограниченно, преимущественно от автобусных батарей или альтернативных систем (ветрогенераторов, фотоэлектрических элементов, микрогидроэлектростанций и педальных генераторов). "Ферма" была распространителем фотоэлектрических элементов, но высокая стоимость принудила группу обратиться к энергосети, хотя потребляла энергии чрезвычайно мало.

Пассивные солнечные нагреватели использовались во многих домах, солнечные водогреи были спроектированы и улучшены. Солнечная сушилка находится в действии уже в течение десяти лет. Были разработаны до опытных моделей электрические тележки и гибридные газо- и солнечноэлектрические машины.

Вода поступает из местных колодцев, проверяется и обрабатывается согласно стандартам, принятым в штате. Один из членов общины является дипломированным специалистом по системам водоснабжения.

Группа широко пользовалась вторичными ресурсами, особенно в первые десять лет. Отходы первоначально отправлялись на свалку, но "Ферма" посредством лоббирования добилась принятия в штате правил сортировки отходов и пользуется этим. От системы общественного компостирования пришлось отказаться из-за высоких цен на ее обслуживание. Но семьи компостируют свои отходы.

Основные активы (земля, главные строения, акции в главных компаниях) хранятся в фонде, который зарегистрирован как корпорация. Фонд управляет инфраструктурой общины. Текущие капиталы получают путем обложения всех здоровых трудоспособных членов общества налогами в равной доле. Бюджетные статьи включаются большинством голосов, и общая сумма делится на общее число платящих членов для определения стоимости каждой акции. В настоящий момент она составляет \$95 в месяц.

Большинство членов общины тем или иным образом трудоустроены, в том числе и в сфере услуг общины. Из тех, кто работает за зарплату, около

85% работает в фирмах, которыми владеет "Ферма". Некоторые из них работают вовне, например, производят или устанавливают спутниковые антенны. Оставшиеся 15% работают дома или за его пределами, обычно в сфере здравоохранения или бухгалтерского учета. Группа явилась пионером в переустройстве акушерства.

Многие работали на временных работах батраками вне общины, ожидая того времени, когда откроются новые виды деятельности внутри. Среди 30-40 видов бизнеса в общине есть издательство, производство и сбыт электроники (карманные радиометры, спутниковые антенны), торговля поделками в стиле майя, изделиями из дерева, производство сельхозпродуктов (соевые производные, тофу, затравка для темпе, мед). На "Ферме" также работает красильня по окраске одежды, строительная фирма, автомастерская и сенной кооператив.

Наибольшим достижением является исторический опыт группы, который сохраняется первоначальными поселенцами. Группа многому научилась на своем опыте и использует его для планирования будущей деятельности. Но иногда это же является и слабой стороной, так как болезненный опыт прежних неудач сковывает свободу будущего экспериментирования. Самая большая проблема заключается в нахождении ресурсов для "усердной работы и активного взгляда на мир для оказания на него положительного воздействия".

Кристалльные Воды (Cristal Waters). Расположено в Австралии. Количество жителей: 131 (приблизительно 85 взрослых) плюс около 20 посетителей. Начало проекта: 1985 г.

"Кристалльные Воды" – "самая первая в мире пермакультурная деревня", расположенная на 640 акрах (259 гектарах), примыкающих к Национальному парку Конондейл Рендж в провинции Куинсленд в Австралии. Место знаменито своей чистой водой, мягким климатом, и близостью к разнообразным сельскохозяйственным и природным ресурсам. Хотя официально деревня была основана в 1985 году, в этом месте уже проживала группа людей, практиковавших общинный образ жизни в течение нескольких лет. Они обратились к пермакультурным дизайнерам Максу Линдеггеру (давшему интервью для этого исследования) и Роберту Тапу, а впоследствии еще и к консультанту по вопросам пермакультуры Джеффу Янгу, с просьбой помочь разработать проект и правовое заявление для получения разрешения на строительство истинно пермакультурной деревни.

"Пермакультура" – это гибридное слово, примененное австралийским дизайнером, экологом и зоологом Биллом Моллисоном для обозначения системы "перманентного сельского хозяйства", работающей в гармонии с естественными процессами с минимальными затратами труда и без вреда для экологии. Моллисон написал несколько книг по этому предмету, в том числе недавно выпущенную "Пермакультура: руководство для дизайнера". С тех пор, однако, слово "пермакультура" расширило свое значение, и дизайнеры

"Кристалльных Вод" признают также раннюю работу Иана МакХарга, автора книги "Дизайн вместе с природой", оказавшую важное влияние на их мышление (и до некоторой степени отделяют себя от противоречивого порой Моллисона).

После своего завершения "Кристалльные Воды" станут домом для 300 человек, проживающих на 83 участках и занимающихся широким спектром сельскохозяйственных, образовательных, сервисных и других видов деятельности. В настоящее время здесь живут приблизительно 150 человек (постоянные жители плюс гости). Не существует процесса отбора для жителей, а также каких-либо политических или религиозных ограничений, кроме тех, которые описаны в уставе и проекте: содержать "Кристалльные Воды" как тихую, культурно живую и экологически устойчивую общину.

Хотя общественная жизнь здесь очень важна, упор в планировании делается на физическую часть. Например, инструкция для жителя "Кристалльных Вод" содержит следующие руководящие принципы:

- тщательный проект домов и садов;
- прочное и гармоничное сочетание сделанного людьми с природной средой;
- сокращение энергопотребления во всей деревне посредством хорошего планирования и аккуратного использования энергии;
- поддержание и по возможности улучшение локальных экосистем и сохранение существующей природной среды;
- поддержание чистой среды обитания на территории деревни посредством наилучшего землепользования и домостроительства, вторичной переработки и использования отходов, избегания токсичных веществ;
- поощрение и стимулирование взаимопомощи.

Инструкция также предлагает значительно более детальные рекомендации по проектированию домов, относящиеся к проблемам теплообмена, дренажа, естественного освещения, использования энергии, методов строительства, насекомых-паразитов и т.д.

Пермакультура – система интегрированного проживания и земледелия, быстро завоевывающая популярность, – является одной из основных причин, по которой люди приходят жить в "Кристалльные Воды". Хотя Линдеггер отмечает, что большинство проживающих, вероятно, по-разному определило бы пермакультуру, он полагает, что увлечение ее идеалами является общим знаменателем для всей деревни.

Одну ценность он выделяет как очень важную – и отличительную от характера многих обычных австралийских общин – терпимость. "Кристалльные Воды" – это поселение, живущее по принципу: "Живи сам и давай жить другим", где буддисты, бахаисты и фундаментальные христиане живут в гармонии друг с другом.

Линдеггер полагает, что "желание, чтобы деревня процветала" также является очень важной составляющей "объединяющих ценностей". Он отме-

чает, что более 800000 австралийцев покинуло крупные городские центры в недавние годы, главным образом из-за высокой преступности, насилия и загрязнения среды. Люди хотят жить в успешном сообществе, и обитатели "Кристалльных Вод" решительно настроены доказать, что "пермакультурные деревни" возможны.

Другой отличительной ценностью "Кристалльных Вод" является уважение к старшим. Пожилые люди считаются источниками мудрости и те, кто нуждаются в помощи, получают заботу всей деревни, так как все понимают, что со временем в помощи будет нуждаться каждый.

Линдеггер также отмечает, что размеры "Кристалльных Вод" не позволяют иметь в общине "врагов", межличностная работа по сглаживанию конфликтов неизбежна. Это делает деревню "более трудным" местом для проживания, но побуждает жителей развивать лучшие отношения между собой, которые сплачивают деревню в долгосрочном плане.

И все же текучесть есть. В любое данное время 10% жилой площади свободно из-за того, что жители оставляют деревню – цифра, "сопоставимая с аналогичной для жителей пригородов", – замечает Линдеггер.

"Кристалльные Воды" основаны как корпорация в соответствии с австралийским законом от 1980 года, который первоначально был предназначен для городских высотных домов. Этот закон требует, чтобы каждый человек, который владеет земельным участком, был частью этой корпорации. Члены, входящие в корпорацию, затем избирают представителей, которые образуют "Комитет корпорации" – "правительство внутри правительства", по словам Линдеггера.

Комитет корпорации отвечает за общественную собственность. В ведении комитета находятся содержание дорог, водоснабжение, электроснабжение и системы связи, а также использование (во избежание злоупотреблений) сельскохозяйственной земли, охрана уязвимых экологических зон и наблюдение за "зонами тишины".

"Зоны тишины" (иногда называемые "священные зоны") – это участки, выделенные на стадии проектирования и отведенные для совместного владения. Жители могут использовать их для совершения религиозных обрядов, медитации, созерцания и других подобных занятий. В деревне нет никаких церквей и "зоны тишины" являются несектантскими по природе.

Комитет корпорации также регулирует общественную жизнь, принимая различные законы (правила и постановления). Новых членов тщательно инструктируют в отношении того, что ожидают от них в общине. Однако не существует каких-либо структур для соблюдения этих правил. Для этих целей в деревне практикуют сочетание "похвал" и "общественного давления" с "болезненно открытыми обсуждениями, где люди слышат о себе вещи, которых они предпочли бы не слышать". Для разрешения споров, чтобы не прибегать к внешнему арбитражу и суду, выбирают "совет старейшин" – людей, которые, по общему мнению, обладают "зрелостью, здравым смыслом и по-

ниманием".

В "Кристалльных Водах" чрезвычайно важное место занимают растения. Имеется два древесных питомника (один из них специализируется на бамбуке), сады и огороды на основе пермакультуры являются одной из главных причин существования деревни. Многие обитатели выращивают продукцию для рынка, и при этом тщательно документируется, какие растения растут хорошо, как лучше возделывать их, как культивировать почву и т.д.

Однако планы деревни оговаривают, что цель ее вовсе не в том, чтобы производить товарную сельхозпродукцию, но чтобы "достичь высокой степени самообеспеченности", и зерновые, которые "экспортируются" из деревни, выбираются с точки зрения их пригодности с учетом самой земли и способности деревни обрабатывать урожай (например, сушка).

Кошек и собак держать нельзя (для того, чтобы защитить естественных обитателей этих мест, таких как кенгуру и валлаби), но все остальные домашние животные допускаются в той степени, в которой они вписываются в критерий пермакультуры. Как только будут построены дамбы и пруды, в них будет запущена рыба.

Пермакультура предусматривает тщательное планирование энергии, отходов и воды, и "Кристалльные Воды" воплощают этот принцип в высокой степени. Например, участки выбраны с учетом максимального доступа солнца в зимнее время; они имеют достаточно большую площадь для впитывания загрязненных стоков; расположены таким образом, чтобы получать воду за счет сил притяжения и т.д. В деревне весьма приветствуется вторичная переработка, а также компостирование.

Вода считается "возможно, самым важным критерием проекта". Питьевая вода обеспечивается водосборными системами с крыш, а вода для технических целей поступает из ручья Килкой, протекающего по территории деревни. Строительство дамб планируется с рекреативными целями, для уменьшения наводнений и для положительных микроклиматических эффектов.

Электричество поставляется местными электростанциями, но в ограниченном количестве (около 2000 ватт на жилище). В результате этого жители должны планировать установку энергосберегающих систем в своих домах. Советуется также устанавливать солнечные батареи и аккумуляторы с доступом к основным источникам энергии в качестве страховки. Само собой энергоэффективность, хорошая изоляция и использование альтернативного топлива весьма распространены во всей деревне.

В основе проекта "Кристалльных Вод" лежит идея создания "среды, подобной парку, где преобладают люди, а не машины". Места для домов выбраны с особой тщательностью, чтобы извлечь выгоду из природного ландшафта, обеспечить интимность, красивые виды и доступ в любую погоду, как для транспорта, так и для пешеходов.

"Кристалльные Воды" планируются так, чтобы вписаться в существую-

ший ландшафт под существующий проект. Дома небольшие и построены с учетом применения альтернативных источников энергии и водных систем (например, пассивного солнечного обогрева). Приветствуется использование натуральных строительных материалов, таких как саман, землебит и камень, как по причине их преимуществ в домах с пассивным солнечным обогревом, так и из-за их экологичности, а также возможности повторного использования в будущих строениях. Община также поощряет простые методы строительства, в частности, дома из бревен.

Кооперативные предприятия составляют очень большую часть "Кристалльных Вод". Кристал Уотерс Кооп Лтд, управляемый советом представителей из 7 человек, является "предпринимательской рукой" общины. Он предоставляет услуги в области пермакультуры и управляет иными видами бизнеса (например, сдачей в аренду посетителям кемпингового оборудования). Кооператив также владеет определенной общественной собственностью и управляет общинным рынком, на котором продаются чистые органические продукты, выращенные без истощения почвенного слоя. Доходы повторно вкладываются в кооператив. Существуют планы использования фондов кооператива для создания новых малых форм бизнеса по мере роста деревни.

Деревня создала также инвестиционный фонд, управляемый кооперативом, для того, чтобы привлечь "этичных вкладчиков" и обеспечить общину капиталом для строительства коммерческих зданий в деревенском центре, а также других потенциально прибыльных структур (таких, как хижины для гостей).

Жители деревни часто спонтанно собираются вместе и организуют предприятие, либо приносят свое дело и деловые связи при вступлении в общину. Например, в настоящее время в "Кристалльных Водах" имеются консультационный бизнес, два питомника, печатная и секретарская служба, подвоз продовольствия, художники и ремесленники (например, по изготовлению мебели), травники, строительные услуги и издательство. Вдобавок предлагаются курсы пермакультуры, изготовления бумаги, улучшения зрения – "и что только душе угодно", по словам Линдеггера.

Линдеггер признает, что в этом списке есть пробелы и что "возможно, есть и безработные". Он также отмечает, что женщины находятся в несколько приниженном положении, так как мужчины выполняют почти всю работу по строительству – что является основной экономической деятельностью деревни.

Культурная деятельность "организуется любым". Спонтанно возникло несколько регулярных занятий, включая воскресные утренние чаепития, на которые собирается от 30 до 50 человек, айкидо, медитация и несколько групп по домашнему приготовлению пива. Время от времени собираются "рабочие пчелы" (рабочие компании) для прополки сорняков. В таких группах может работать вплоть до 60 человек одновременно.

В "Кристалльных Водах" нет и не планируется создание общественных

садов и огородов. Тем не менее, основатели оставили нетронутыми открытые горизонтальные поверхности, (которые остаются в общественной собственности) для возможности возрождения традиций церковных и народных гуляний, характерных для деревень в прошлом.

Пожалуй, наибольшим достижением "Кристалльных Вод" является успешное практическое применение принципов пермакультуры. Деревня далеко продвинулась в воплощении своего намерения стать полностью самообеспечивающимся и экологически прочным человеческим поселением. Как отмечает Линдеггер: "Это все связано с пермакультурой". Но Линдеггер также признает, что самая большая проблема "Кристалльных Вод" – "дожить до этой мечты". Люди прибывают в деревню с очень разными представлениями о пермакультуре, о деревне и о том, каковы должны быть ее обитатели.

Финансирование также представляет известную проблему, и весь проект финансировался частным образом. Как отмечает Линдеггер: "Единственное, что правительство действительно делало для нас – оно громоздило препятствие за препятствием, которые мы вынуждены были преодолевать". Поскольку арендные договоры на земельные участки продавались по ценам ниже номинальных (для привлечения жителей), некоторые люди, для которых цена была основным мотивом, вступили в общину. Линдеггер утверждает, что большинство из них превосходные члены "Кристалльных Вод", но некоторые перепродали свои наделы с прибылью и съехали.

Еще одной проблемой является рост. Линдеггер чувствует, что деревня уже в чем-то доросла до своего оптимального размера, но он видит, "что мы будем вынуждены думать о большем", по-видимому, из-за растущего спроса на такое жилье.

Для развития экопоселений в целом ключевую трудность представляют деньги, "это следует особо отметить", говорит Линдеггер. Средства, в частности, нужны для проектно-изыскательских работ, чтобы привлечь потенциальных вкладчиков для строительства физической инфраструктуры. Он также полагает, что как только финансирование найдено, проект должен включать в свой бюджет деньги на "учеников или стажеров проектировщиков, как часть перехода" от обезличенной подачи информации посредством письменных символов к увеличению сотрудничества и взаимодействия. Он цитирует своего коллегу по общине Джилла Джордана: "Я думаю, мы теперь знаем, как решить многие проблемы, но нам нужно найти путь их практического воплощения в совместной работе".

Другой чертой, вызывающей при планировании экопоселений проблемы, является переход от проекта к внедрению его в жизнь. Линдеггер замечает, что "между разговорами и бумагами и реализацией запланированного – огромная дистанция". Он знает проекты, которые находились в стадии планирования в течение 10 лет, а затем рушились. "На Западе существует огромное количество людей, которые любят совещаться и обсуждать идеи, но не всегда любят их осуществлять. Осуществление идей пугает, так как

требует от людей сделать определенный вклад. Разработка серьезных планов также требует определенных вкладов и времени, однако это не то же самое, как действительное вложение своих денег в то, о чем говоришь. Теперь я впервые почувствовал, что вокруг меня появились люди, которые готовы сделать это".

Но еще более критический момент для "Кристалльных Вод" может лежать в ее будущем. Как только завершатся проектные и строительные работы, ключевым моментом в деревне станет качество группового процесса и "культуры общины". Исходя из собранных сведений, этот аспект организации общины, хотя и не совсем проигнорирован, но недостаточно обратил на себя внимание по сравнению с физическим планированием, отличающим эту деревню. Это суждение является результатом того, что подчеркнуто в документации общины и интервью Линдеггера; в любом случае, община делает все от нее зависящее, "чтобы доказать, что ее культура настолько же жизнестойка, как и ее физическая и аграрная системы".

Рассмотрим еще несколько примеров функционирования экономики экопоселений.

Серро Гордо (Cerro Gordo Community). Расположено в США. Количество жителей: 24 взрослых и ребенка живут постоянно (население спланировано на 2150 жителей); 250 семей инвестировали средства. Начало проекта: 1971 г. (планирование), 1974 г. (покупка земли), 1978 г. (построены первые 5 домов). Членство: открытое.

Размер общины рассчитан таким образом, чтобы в ней было достаточно жителей для обеспечения себя основными услугами, но при этом по своим масштабам она могла оставаться поселком пешеходов.

Организационная структура "Серро Гордо" состоит из трех различных подструктур, которые обслуживают: 1) жителей; 2) инвесторов проекта и 3) тех, кто поддерживает проект.

Основной капитал на развитие был получен от инвесторов. Цель общины – стать абсолютно самостоятельной и иметь 100% занятость на месте, хотя проживание в ней не является обязательным требованием. Задачей является развитие разнообразной экономики с широким спектром предприятий и принципов управления ими, от индивидуальных до кооперативных.

В настоящее время четверо жителей работают вне общины, четверо в бизнесе внутри нее, двое – в строительстве общины. Один начал организовывать ферму по выращиванию трав и заниматься консультативной деятельностью вне общины. Двое – домохозяйки. Остальные жители – дети, от младенцев до студентов колледжа. На берегу озера предполагается начать строительство дома и конференц-центра.

Ауровиль (Auroville). Расположено в Индии. Количество жителей: 725 человек. Начало проекта: 1968 г. Членство: открытое, утверждается комитетом после года проживания.

"Ауровиль", Город Зари, "является экспериментом в объединении лю-

дей", который начался при поддержке индийского правительства и Генеральной ассамблеи ЮНЕСКО. Почти 800 человек 26 различных национальностей живут и работают в 45 поселениях, разбросанных на территории общины в 2600 акров (1052 гектара). По проекту община должна вырасти до 50000 человек.

"Ауровиль" был мечтой Мирры Альфассы, известной под именем Мать. Продолжая исследования Шри Ауробиндо, индийского пророка, предвещавшего Божественную жизнь, основанную на новом эволюционном принципе, который он называл "Сверхразум", Мать добилась создания такого места, где "мужчины и женщины могут жить вдалеке от всех национальных соперничеств, социальных условностей, противоречий морали и противостоящих религий" в своих поисках истины.

"Ауровиль" является экспериментом по созданию формы эволюционного перехода от человечества, управляемого исключительно Разумом, к человечеству, руководимому более истинным и интегрированным Сознанием. "Коллективная йога" "Ауровиля" не требует какой-либо конкретной формы духовной жизни, но рассматривает всю жизнь и все отношения, как внутренние, так и внешние, в качестве пространства для роста и прогресса.

Порядка трети дохода община имеет от своей промышленности и сельского хозяйства, треть из частных источников ее членов и треть – от пожертвований и государственных субсидий. Индийский парламент формально признал "Ауровиль", что позволяет выдавать специальные визы на место жительства в "Ауровиле". Люди с этими визами считаются добровольцами, работающими в "Ауровиле", и не имеют права работать вне общины. Правительство выделяет значительные субсидии на развитие инфраструктуры, образования и лесовозобновления. В "Ауровиле" нет частной собственности на строения или землю. В общине имеется около 50 "производственных единиц", включая ремесла, службы строительства и архитектуры, дизайн в области печати и графики, разведение рыбы, сыроварение, электронику, строительство био-газовых установок и экспериментальные ветряные мельницы. Самое большое предприятие, Аурелек, производит компьютеры. Все эти предприятия работают скорее как внутриобщинные тресты, чем частные предприятия, и их доходы идут в общину. Производственные единицы дают работу сотням местных жителей и образуют фонды для общины. Служба продуктовых покупок и распределения *Pour Tous* ("для всех") работает на коллективную экономическую систему для исключения денежного обмена между членами общины. Другие общественные службы включают в себя фермы и молочные хозяйства, зубоврачебную и медицинскую помощь, коммунальные услуги, управление земельным хозяйством и планирование жизни общины. Предполагается также визовое обслуживание, ремонт, беспрошлинный магазин, библиотека и информационное обслуживание посетителей. Однако построение коллективной экономики столкнулось с проблемами, и в настоящее время появилась потребность пересмотреть отношение к эконо-

мической системе общины.

Совместное жилищное строительство (Cohousing). Расположено в Дании.

Очень важным критерием при строительстве экопоселений оказался размер общины. Идеальным размером общины является 18-25 семей. Этого достаточно для проведения активной социальной программы, распределения работ по обслуживанию коммунального хозяйства, и в то же время не так много, чтобы было трудно узнать людей, живущих в общине, и управлять ею совместно.

Группы менее 12 семей легче организовать и легче найти для них место, но отсутствие даже одного человека в течение рабочего дня или какого-либо события, существенно меняет динамику группы.

С другой стороны, большие группы (с более чем 35 семьями), имеют тенденцию становиться учреждениями и испытывают трудности в создании чувства ответственности за общее пространство общины. Жители в больших общинах говорят, что им трудно узнать друг друга так хорошо, как хотелось бы. Эти крупные проекты гораздо труднее организовать, найти для них подходящий участок и получить разрешение на строительство. Участие в органах управления также более сложно в больших группах.

Некоторые общины идут компромиссным путем, создавая несколько проектов совместных жилищ, расположенных рядом друг с другом. Это позволяет использовать преимущества малых групп в области организации, деятельности, управления и при этом объединять усилия при предоставлении дополнительных услуг, таких как уход за детьми, который ни одна из общин не смогла бы обеспечить сама по себе.

Фаза планирования и разработки имеет критическое значение для дальнейшего функционирования проекта и должна выполняться с особой тщательностью. В продолжение ее очень важно выявить все ожидания, создать чувство доверия между участниками, определить финансовые обязательства.

Окологиск Ландбисамфунд (Okologisk Landbysamfund K/S). Расположено в Дании. Количество участников: 70 членов, 30 жителей. Начало проекта: 1983 г. Членство: открытое.

В общине есть несколько ремесленников (плюс владельцы/строители), которые получают доход через реализацию проекта экопоселения. Один из них освоил покрытие крыш соломой и работает прямо в поселке. Здесь есть медсестры, учителя, преподаватели, пенсионеры, водители и др. Одна из семей получает доход в качестве приемных родителей и как специалисты по альтернативной медицине. Слесарь-инструментальщик работает в мастерской на ферме. Вскоре войдут в строй пекарня, магазин и кафе. Земля и фермерские постройки принадлежат ассоциации (Община экологического поселка) и 70 членов оплачивают текущие расходы в соответствии с их отношением к средствам ассоциации. Личные дома оплачиваются и владеются инди-

видуально, вместе с куском земли, окружающим дом. 40 или больше членов покинули ассоциацию. Существуют талоны на совместные ужины. Пара, отвечающая за приготовление пищи, в определенный день приносит все продукты, убирает кухню и собирает талоны. Эта система может быть распространена и на общественное выращивание овощей. Если это работает, то можно будет ввести и общую систему местного обмена и торговли.

Самая сложная проблема появилась до начала осуществления проекта и была связана с вопросом: или проект должен получить максимальную внешнюю помощь для осуществления строительства "под ключ", или он должен осуществляться медленно с оптимальным внутренним оборотом ресурсов, как в планировании, так и в строительстве (стихийный подход или метод первооткрывателей). Прошло полгода после провала первого подхода, прежде чем был принят второй. Противоречия возникали и из-за расстояния до Копенгагена, как до крупного центра, т.к. первоначально было установлено, что расстояние не должно превышать одного часа езды. К счастью, члены общины согласились на расстояние в один час двадцать минут езды. В летний период работают курсы и проводятся ежедневные занятия по Тай Чи, которые посещают и окрестные жители. Работают курсы по африканским танцам и барабанам, проводятся лекции по альтернативной медицине и образу жизни, устраивается костер в день летнего солнцестояния вместе с окрестными жителями, а также рождественская ярмарка.

Борнхольмс Натурсколе Гринебэккен (Bornholms Naturskole Grynebaekken). Расположено в Дании. Число участников: 5 человек. Начало проекта: 1984 г.

Основной концепцией "Борнхольмс Натурсколе Гринебэккен" или "Школы природы" является пермакультура. Например, "Школа природы" выращивает рыбу, раков, домашние растения и овощи в одной замкнутой системе. Вода, содержащая отходы жизнедеятельности рыб, пропускается через простейший биофильтр, состоящий из слоя гравия, покрытого пленкой бактерий и одноклеточных организмов. Эти микроорганизмы помогают разложить продукты жизнедеятельности рыб и их корма. Зеленые растения в системе связывают соединения фосфора и азота, находящиеся в воде в виде отходов и корма, в процессе фотосинтеза. Таким образом отходы могут быть использованы как подкормка при производстве продуктов питания растительного происхождения (земляники, кресса водяного, швейцарского мангольда, помидоров и т.п.). Система спроектирована таким образом, что необходим лишь один маленький насос, при этом резко снижается потребление энергии. "Школа природы" переросла в Гринебэккенский экологический институт.

"Рамшусене" – городское социальное жилище. Расположено в Дании.

С помощью интенсивных технологий ежегодно выращивается продукции на сумму 10-15 тыс. долларов (при подсчете по трем культурам: томаты, салат-латук и рыба зубатка). Питательные вещества используются повторно

для улучшения почв. При этом применяются различные методы компостирования отходов с кухонь и туалетов, не использующих воду для смыва.

Гайя Листа (Gaia Lista). Расположено в Норвегии. Количество членов: 5 семей. Начало проекта: 1989 г. Членство: открытое.

Каждая семья купила для себя старый дом. Совместно приобрели старый пансионат, который используется как офис для "Гайя Листы", детский садик (в сарае), мастерская для проведения курсов и в качестве пансионата.

5 человек работают в области экологической архитектуры и строительства. Есть по 1 человеку, которые занимаются биологической обработкой "серой воды", пермакультурой и экологическим садоводством, есть директор детского сада. Все эти занятия проводятся в общем доме. Работу получают со всей Норвегии и из других стран. В садик ходят 10 детей, 5 собственных и 5 – местных жителей.

Азтлан (Azatlan). Расположено в Мексике. Количество членов: 3 семьи. Начало проекта: 1984 г. Членство: открытое.

Земля была закуплена общими усилиями, и весь проект финансировался силами учредителей, но их ресурсы истощились до нуля. В финансировании проекта очень помог песчаный карьер на участке, но доход от него относительно скромнен по сравнению с нуждами следующих стадий проекта, т.к. его хватает только на зарплату нескольким рабочим. В будущем предполагается создать цеха и организовать другие источники дохода.

Свежий Ветер (High Wind). Расположено в США. Число жителей: 16 взрослых, 3 детей. Начало проекта: 1977 г. Членство: открытое.

Личные доходы жителей имеют различные источники. Некоторые живут на свои сбережения; другие вступают в партнерство, в котором одни заняты оплачиваемой работой (на или вне территории общины), что дает другим больше времени для общественной работы; некоторые спорадически преодолевают 55 миль до Милуоки, где они работают, или в течение некоторого времени живут там; другие работают на местных предприятиях. Основные направления деятельности общины:

- книги и звукозаписи – открытый в 1984 году некоммерческий альтернативный книжный магазин в Милуоки, а также центр связи альтернативных групп и предприятий;

- магазин розничной торговли, работающий на его территории;

- "Жан Мазарс и ассоциация" – консультации по издательскому делу и рекламе;

- "Знание леса" – магазин для плотников;

- ферма "Спрингдейл" – снабжение овощами по списку. Покупатели записываются на определенное количество овощей, которые им доставляются еженедельно. Этими услугами пользуются свыше 100 клиентов и семей;

- ассоциация "Свежий Ветер" – неприбыльная организация, финансирующая программу приема гостей и образовательные программы, направленные на изучение актуальных изменений на различных уровнях обще-

ственной жизни;

– "Windwatch" – выходящий два раза в год журнал, обеспечивающий финансирование одного из предприятий. Он подробно говорит о вопросах философии, проблемах повседневной жизни и развития личности в общине, об эволюции в направлении создания более децентрализованной жизнеспособной деревни и о взаимоотношениях между альтернативными моделями и основным направлением развития культуры.

В собственности общины находятся общественные дороги, колодцы, тяжелое оборудование, инструменты и служебные машины. Их стоимость может быть поделена между несколькими членами общины или выплачена одним из них в пользу остальных. В зданиях, принадлежащих "Свежему Ветру", жильцы часто на паях оплачивают дом, расходы на отопление, канализацию и кухонно/прачечное оборудование. Добровольная коллективная работа организуется для таких целей, как временные строительные работы, текущий ремонт и земляные работы, приготовление пищи, консервирование, сбор урожая, косьба и заготовка дров. Фермеры "Свежего Ветра" оказывали общине помощь в начальный период ее существования посредством субсидий. Многие люди из разных частей света приезжают в "Свежий Ветер" и с пониманием относятся к его программе.

Трудности, стоящие перед членами общины, связаны с точным определением обязанностей и ответственности общины в целом и отдельных ее членов; предотвращением угасания энтузиазма; не осуществившимися надеждами; созданием оптимальных методов решения проблем, возникающих в неофициальных спорах; поддержанием финансовой независимости; нахождением путей к наведению мостов; поисками материальных ресурсов и достижением эффекта в работе с руководящими организациями, которые еще не нашли подхода к альтернативным общинам.

Некоторые члены общины говорят о недостаточном единстве, о чувстве неуправляемости вместо единого управления, о том, что они не ощущают внимания к себе и что вклад каждого в общее дело не ценится и остается незамеченным. Признаком зрелости в решении этих задач является прохождение через все стадии процесса и полученное в результате осознание собственной роли в общем деле, и самостоятельное движение к цели. Участие в данном случае подразумевает разумное равновесие между вкладом (что ты даешь общине) и отдачей (преимущества, которые дает жизнь в общине).

Вороньи скалы (Raven Rocks). Расположено в США. Число жителей: 11 человек. Начало проекта – 1970 г. Членство ограничено.

"Вороньи Скалы" – это "община цели", созданная питомцами и преподавателями пансиона квакеров на юго-востоке Огайо для охраны живописного скалистого района, расположенного среди холмов, под названием "Вороньи Скалы", куда они каждый год приезжали, чтобы провести ночь в палатках. Над этой местностью нависла угроза ее продажи для добычи угля открытым способом и тогда в 1970 г. группа купила ее.

Община действует как корпорация, которая сохраняет за собой ответственность на землю. Она сдает жителям в аренду или уже существующие дома, или землю, на которой они могут построить свои собственные жилища. Среди жителей есть одна пара с детьми, но остальные семьи уехали, так что община главным образом состоит из одиноких взрослых людей или бездетных пар. Отъезд семей, в некоторой степени, объясняется стрессами, связанными с обязательствами по отношению к проекту.

Каждая семья сама заботится о том, чтобы заработать себе на жизнь. Источником большей части доходов служат предприятия, которыми члены общины владеют коллективно, хотя два члена общины имеют работу на стороне (в обоих случаях часть этой работы приходится делать дома).

Корпорация взяла на себя поставку рождественских елок, которая до этого была в частных руках. Это коллективное предприятие, и доход от продажи окупил первоначальные затраты на приобретение земли, позволил приобрести дополнительную площадь и осуществить реконструкцию зданий на участке.

Компания по производству бетона работает как кооперативное предприятие, управляемое совместно несколькими жителями. Начатая в 1973 году, она постоянно развивается и поддерживает в финансовом отношении 3 семьи. Есть книжное издательство. Один из членов корпорации занимается хиропрактикой, другой держит небольшое стадо на подножном корму и продает мясо.

Община продает экономичные с точки зрения расхода энергии и воды бытовые приборы: туалеты, устройства для нагрева воды с использованием солнечной энергии, тепловые насосы и энергосберегающие виниловые окна. Члены общины, расплачиваясь друг с другом за взаимную помощь, используют наличные деньги в минимальной степени, например, оплачивая материалы или текущий ремонт.

Солдиерс Гров (Soldiers Grove). Расположено в США. Количество жителей: 622 человека. Начало проекта: 1978 г. Членство: открытое.

"Солдиерс Гров" – маленький город (число жителей в 1949 году достигло максимума в 778 человек и после этого стало уменьшаться) и большинство его жителей не работает или относится к малообеспеченным (32% проживающих в городе семей в 1975 году имели годовой доход менее чем 3000\$).

Изменение расположения города в результате угрозы наводнения позволило модернизировать городскую промышленность и передвинуть промышленные районы в направлении шоссе, которое уже было передвинуто, что облегчило доступ к ним. Дух обновления заставил владельцев других зданий модернизировать собственность, а также способствовал развитию новых предприятий и увеличению числа постоянных рабочих мест. При этом значительно возросла сумма получаемых налогов.

Расширение сети служб водоснабжения и канализации, обслуживаю-

щих новые промышленные районы, способствовало развитию жилищного строительства вдоль магистралей водоснабжения и канализации.

Расходы на изменение расположения составили свыше 6 миллионов долларов. Примерно половина этой суммы была субсидирована федеральными и государственными агентствами.

Как показательный район применения солнечной энергии город привлекает много посетителей. С учетом этого, в городе предусмотрены всевозможные удобства для туристов: кемпинги и устройство пикников, старая деревянная гостиница и сверхсовременная фабрика по производству сыров с оптимальным энергопотреблением.

Важным следствием проекта было психологическое обновление, когда жители города из жертв наводнений превратились в людей, активно развивающих свое сообщество и доказывающих, что участие на низшем уровне может принести значительные результаты. Наблюдать этот процесс обновления другим общинам гораздо важнее, чем узнавать о действительных решениях, принятых здесь. Главная трудность города по-прежнему связана с экономикой. Даже после всех внесенных улучшений город продолжает бороться за стабилизацию экономики, что объясняется его расположением в экономически отсталом сельском районе.

Скандинавские эко-общины.

Концепция эко-общин зародилась в 1980 году в финском графстве Суомуссалми и с тех пор получила развитие и распространение в соседних скандинавских странах. В 1983 году эта концепция была принята в шведском муниципалитете Овертонса. В обоих случаях идея эко-общины служила стратегией борьбы провинциальных сообществ против централизации и уменьшения населения.

В Норвегии 10 муниципалитетов называют себя эко-общинами. Они сформировали специальную организацию – Норвежский форум эко-общин. Ее программа ориентирована на закладывание экологической основы в муниципальное планирование. Она базируется на инициативе снизу, в которую входит стремление координировать местную демократию и местный энтузиазм с целью обеспечения местного устойчивого развития. Это содействует как политическому согласию в обществе, так и положительному процессу развития. Конкретно она проявляется в тесной связи между традиционным сохранением окружающей среды и планами работы по созданию рабочих мест и может быть названа "стабильное хозяйственное развитие". Программа эко-общин включает также ориентацию на остальную Европу и страны третьего мира. Так, предпринимаются попытки связать местную ситуацию и мировые вопросы окружающей среды посредством организации подобных общин в странах третьего мира. В течение 1990 года муниципалитеты участвовали в программе предварительного изучения вопроса с целью разработать интернациональный руководящий план развития стратегий "разумного муниципального развития". Эта цель состоит из ряда более узких целей:

- уяснить, что такое разумное стабильное муниципальное развитие;
- выяснить, в какой степени муниципалитет может способствовать самому процессу разумного развития;
- показать, как муниципалитет может стимулировать разумное развитие.

В Дании министерство окружающей среды приступило к разработке проекта, названного "Зеленые округа", включающего 9 округов, концепция проекта которых имела много общего с идеей эко-общины. В течение 1989 года была подготовлена программа предварительного изучения вопроса, которая переросла в двухлетний руководящий план. Его осуществление начато в 1990 году.

Основная цель проекта формулируется следующим образом: "Убедить местную общественность открыть дорогу экологически и экономически рациональному развитию и собирать и использовать приобретаемый при этом опыт".

Более узкие цели:

- утвердить конкретные действия, связанные с вопросами окружающей среды;
- выявить возможные официальные трудности;
- найти примеры проблем окружающей среды, которые могут быть решены новыми и более эффективными превентивными методами, например, на месте их возникновения или на рабочих местах и т.д.;
- повысить личный уровень сознания и ответственности за окружающую среду.

В проекте Дании основной упор также делается на инициативу. В каждом "зеленом" округе или муниципалитете руководству следует начать и поддерживать организацию "групп зеленой программы". Эти группы создадут действующую основу для работы над проектом, базирующемся на следующих положениях:

- группы зеленого проекта – основа зеленого округа, они выполняют и оценивают программы, которые сами сформулировали согласно принципам общей программы зеленых округов;
- группы объединяются на широкой основе и могут состоять из местных граждан, групп горожан, групп местных активистов, организаций, общественных авторитетов и консультативных советов;
- фактический состав группы определяется местными участниками программы и зависит от индивидуального характера и целей программы;
- группа, в принципе, должна обладать как можно большей самостоятельностью (самоопределение, децентрализация).

В Швеции 11 шведских муниципалитетов решили принять участие в предварительном изучении проекта "эко-сообществ", начатом делегацией сельских поселков. Четверо из этих поселков расположены по соседству в округе Оребро и участвуют в проекте в качестве так называемого "эко-

региона". Цель предварительного изучения состоит в том, чтобы:

- получить практическое, прикладное определение концепции эко-сообщества, ориентированное на местные условия участвующих в проекте муниципалитетов;

- составить программу действий участвующих в проекте сообществ, указывающую им путь превращения в эко-сообщество;

- пропагандировать и развивать в пределах сообществ философию, лежащую в основе программы, и таким образом способствовать их эко-развитию;

- сформулировать программу, по которой может развиваться кооперация между шведскими эко-сообществами после завершения проекта.

"Мягкое начало" проекта было положено осенью 1990 года, когда сообщества объединили в единое целое свои собственные программы, и проект действовал до января 1992 г.

В шведском проекте также акцентируется местная инициатива. Проектом руководят сами муниципалитеты. Они развивают и финансируют свои собственные программы в рамках общей философии. Объединенные обсуждения и семинары предполагается проводить каждый квартал. Параллельные направления в других скандинавских странах привели к образованию Скандинавской кооперации в сфере эко-сообществ.

Лост Валли Центр (Lost Valley Center). Расположено в США. Число жителей: 11 человек. Начало проекта: 1989 г. Членство: согласно листу ожидания.

Назначение центра – участие в создании сообщества с совместным проживанием и обучением, в котором можно проводить конференции и которое может служить моделью благополучной и обеспеченной жизни. Эта цель находит свое выражение в жизни на земле, приеме и организации встреч и конференций, связи со многими родственными организациями и осуществлении образцовой программы лесонасаждений.

Идея создать устойчивый стиль жизни оказалась истинно объединяющей концепцией, хотя возникает много дискуссий в отношении того, что под этим подразумевается и какие действия следует считать приоритетными (например, что сейчас важнее: разбить большой сад или потратить время и энергию на организацию платной конференции для оплаты счетов за электричество, что позволяет оставаться владельцами территории).

Диана Броз (координатор центра) составила проект примерно 10 лет тому назад как часть диссертации на соискание ученой степени, но она понимала, что еще не была готова к участию в подобном проекте, и продолжала изучать множество проблем в областях, на первый взгляд, не имеющих к нему отношения. Некоторые другие члены группы также самостоятельно обдумывали, описывали и осуществляли идеи, необходимые для того, чтобы совмещать жизнь в общине и занятие бизнесом. Каждого из них община чем-то привлекла, или землей, или местоположением – и заставила почувствовать

себя частью группы. Постепенно каждый начинал понимать, в каком качестве он может лучше всего служить общине, иногда это никак не было связано с тем, чем они занимались раньше или что привело их сюда.

В своей экономической политике организаторы занимают среднюю позицию между этикой общественного распределения и частным предпринимательством. Когда кто-нибудь желает стать жителем сообщества, они не требуют каких-либо взносов, но интересуются, намерен ли он, и, если да, то каким образом, обеспечивать материальные нужды, свои и своей семьи – особенно в отношении прошлых долгов и обязательств, а также в случае возникновения ситуаций, связанных со здоровьем и другими непредвиденными обстоятельствами.

Помимо питания, междугородных разговоров, принадлежностей туалета, люди главным образом тратят деньги только во время поездок в город (Юджин, 30 минут езды) на рестораны и развлечения.

Их главное предприятие и источник доходов – центр организации конференций. Они все различным образом принимают участие в его программе и уделяют ему время каждую неделю. Это весьма сложное неприбыльное предприятие, требующее большого умения и навыков. Для него необходима канцелярская деятельность, включая составление программ, рекламу, координацию людей и мероприятий, регистрацию участников, бухгалтерию и отчеты местным, государственным и федеральным агентствам. Существует также физическая работа, включающая домоводство, текущий ремонт и т.д. Если они обеспечивают конференции питанием, добавляются заботы по уходу за садом, сбору урожая, уборке помещений, приготовлению пищи, накрытию столов и мойке посуды. При увеличении числа конференций составление программ и оформление занимает много времени. В других случаях они просто предоставляют им место и пищу согласно предварительной договоренности. Обычно это занятие требует от них больших индивидуальных и совместных усилий и в то же время является самым большим источником доходов.

В настоящее время у них есть много менее значительных видов бизнеса, сочетающих принцип коммерческого предприятия и помощь сообществу.

1.3. Особенности существующих российских экопоселений

Эти частные случаи были выбраны А. и И. Кулясовыми [2] как наиболее успешные примеры российских экопоселений. Все эти поселения существуют по несколько лет, идет их постепенное развитие, количество жителей растет. Каждый пример экопоселения принадлежит к одному из трех типов экопоселений: протопоселение, собственно поселение и мегапоселение. Каждое поселение – многопрофильная организация, в значительной степени обеспечивающая свои нужды на месте.

По этой классификации Нево-Эковиль является протопоселением. Под

протопоселением понимается инициативная группа людей, которая стремится к созданию общины, уже имеет для этого землю и жилье. При этом из членов группы на месте постоянно живет несколько человек.

Лидер Нево-Эковиль большую часть времени вместе с семьей проживает в районном центре Сортавала за 20 километров от поселения. Там же находятся офисы общественной организации "Нево-Эковиль" и фирмы "Мир", которая принимает активное участие в развитии Нево-Эковиль. Часть жителей этого поселения постоянно живут в нем, а часть покидают его на несколько месяцев. Количество постоянно живущих на сегодняшний день не превышает 11 человек.

Китеж – наиболее характерный пример собственно экопоселения. Собственно экопоселение – это община численностью в несколько десятков и не более трех сотен человек, ведущих информационно-аграрный (духовно-творческий, возможны и другие варианты названия) образ жизни. Несмотря на то, что основную часть жизни ее члены проводят в общине, они социально и духовно активны, участвуют в общественной жизни за пределами общины. В противном случае это будет всего лишь традиционным сельским поселением.

Китеж насчитывает несколько десятков постоянно проживающих в нем человек, которые ведут духовно-творческий образ жизни. Китеж сотрудничает с другими общественными организациями в России и за рубежом, а также с государственными и коммерческими структурами. В частности Китеж поддерживает постоянные партнерские отношения с известной общиной Финдхорн в Шотландии, осуществляет обменные поездки членов общины за рубежом и внутри страны.

Тиберкуль можно отнести к категории мегапоселений. Мегапоселение – альтернативное поселение, рассчитанное на многие сотни и даже тысячи людей. Поселение Тиберкуль насчитывает несколько тысяч человек и готово к неограниченному количественному росту. Кроме того, оно является сложным по структуре поселением, объединяющим в себе 6 населенных пунктов.

Каждый феномен экопоселения уникален и имеет свою специфику. Вместе с тем есть ряд моментов, которые сходны во всех изучаемых экопоселениях. Все три экопоселения возникли в начале 90-х годов. Это время можно охарактеризовать как развал Советского Союза и становление новых национальных государств, образовавшихся из бывших советских республик. Российское государство в это время находилось в глубоком экономическом кризисе, в условиях социальной нестабильности.

В это время российское общество особенно остро переживало идеологический кризис. Господствующая коммунистическая идеология сменилась плюрализмом мнений и идей, в обществе стали формироваться различные группы со своей идеологией, мировоззрением, пониманием происходящего процесса трансформации. В это же время появилась возможность проявления на российской почве мировой тенденции создания экопоселений. Тенденция эта вызвана новыми экологическими проблемами, новой техникой и техноло-

гиями, новым уровнем сознания, пониманием важности устойчивого образа жизни. Исследуемые нами экопоселения можно рассматривать как попытку людей, оказавшихся в мире, где быстро меняются "правила игры", создать структуру (небольшое общество), которая помогла бы им выжить и реализовать свои идеалы.

Жители всех поселений это бывшая городская интеллигенция: инженерно-технические работники, учителя, врачи, бывшие военные, творческие работники. Большинство имеет высшее образование. Эти люди жили в городах, многие не имели опыта ведения сельского хозяйства и жизни в сельской местности. Некоторые имели небольшой опыт работы с землей благодаря дачам. В каждом экопоселении собрались люди из разных городов России, многие приехали из стран СНГ (бывших советских республик). Для многих экономический кризис оказался тяжелым испытанием. Многие жители экопоселений до приезда в них меняли места жительства, переезжали из города в город, меняли место работы.

Рассмотрим поселения по следующей схеме: статус, характеристика территории, количество человек, основные цели и ценности, вопросы собственности и денег, изначальная ориентация на определенное учение. Данные получены в ходе 5 экспедиций, проходивших в 1996-1998 годах, в 3 экопоселения России: Нево-Эковиль, Китеж, Тиберкуль. В исследовании экопоселений использовались качественные социологические методы: биографическое интервью, фокус-группа, включенное наблюдение, анализ текстов документов экопоселений, текстов учений, оказавших влияние на идеологию питания, аудио и видео материалов.

В Нево-Эковиль было проведено 3 экспедиции. В первой, осенью 1996 года, проводилось участвующее наблюдение, в феврале и октябре 1998 года – биографические интервью. 21 интервью было взято у всех жителей поселения. В Китеж проводилась 1 экспедиция в декабре 1998 года, были опрошены все взрослые жители поселения, взято 23 биографических интервью. В Тиберкуль осуществлена 1 экспедиция, в ходе которой было взято 50 интервью, большая часть которых является биографическими, небольшая часть фокусированными на определенной проблеме. Выбор респондентов осуществлялся по методикам случайной выборки, снежного кома, теоретического насыщения. Метод биографического интервью использовался как основной метод интервью вследствие комплексного подхода к исследованию.

Рассмотрим протопоселение Нево-Эковиль. Вот как охарактеризовал статус своего поселения его лидер: "Мы не "колхоз", не община, не секта, не сезонная тусовка, и не экопоселение, а только учимся. Мы – группа свободных людей, добровольно участвующих в реализации определенной программы, действующей на конкретной территории". Это поселение имеет официальный статус экодережни. Оно развивается с 1994 года, ориентируясь преимущественно на собственные ресурсы. В 1995 году "Нево-Эковиль" стал частью глобальной сети экопоселений, и получил грант на 50 тыс. долларов от

датской организации "Gaja Trust" , поддерживающей сеть экопоселений по всему миру, на строительство коммуникаций. На полученные средства был построен участок дороги от поселения до шоссе и линия электропередач. В Сортавале (районный центр) создан офис Центра экологических инициатив "Нево-Эковиль" со средствами коммуникации (компьютер, факс и т.д.). Но большую часть полученных средств использовали на то, чтобы укрепить производство – строительно-архитектурные мастерские "Мир", которые, благодаря этому, стали на 70% принадлежать организации "Нево-Эковиль". Это было нетипичным вложением грантовых средств, но поселенцам удалось убедить "Gaja Trust" в правомерности такого расходования денег. Это был единственный грант, которым воспользовался "Нево-Эковиль". Одна из установок поселения состоит в том, что организация должна сама зарабатывать деньги и рассчитывать преимущественно на свои силы, а не на помощь извне. Каждая семья имеет свой участок земли, не принадлежащий организации, и самостоятельно зарабатывает деньги на развитие собственного хозяйства. "Мир" содержит офис в Сортавале, выделяет деньги на общие нужды: закупку топлива для трактора, дров для отопления, строительство общих помещений, ремонт дороги, организацию волонтерского лагеря, оплату сотового телефона и т.д. Однако экономическая ситуация в стране такова, что небольшая строительная фирма на данный момент не способна заработать достаточно средств для реализации многих программ и планов.

"Нево-Эковиль" сотрудничает с местной администрацией и правительством республики Карелия. В настоящее время совместно с администрацией г.Сортавала и Сортавальским краеведческим музеем разрабатывается проект придания части Северного Приладожья статуса историко-природного заповедника, что позволит развивать на этой территории экологический туризм и образовательные экологические программы. Существует связь с другими экологическими поселениями в России и за рубежом, преимущественно информационная. Лидер этого поселения возглавляет две структуры, обеспечивающие жизнедеятельность Нево-Эковиль: общественная организация – Центр экологических инициатив Нево-Эковиль и производственную структуру – архитектурно-строительные мастерские "Мир". Кроме того, в экопоселении действует питомническое хозяйство по выращиванию районированных саженцев плодовых деревьев и кустарников.

Экопоселение занимает небольшую территорию на окраине поселка Реускула в Сортавальском районе Карельской республики на берегу озера Сатусаари, которое является частью Приладожья. Кроме того, экопоселению принадлежит территория в 29 гектаров, расположенная на полуострове напротив поселка Реускула. До русско-финской войны 1939 года на этом полуострове находились финские хутора. Фундаменты домов сохранились до сих пор. Пока территория остается неосвоенной из-за недостаточности финансовых и человеческих ресурсов.

Группа, составляющая Нево-Эковиль, насчитывает 22 взрослых и 11

детей. Основная цель организации экопоселения – создание устойчивого поселения на принципах жизни в гармонии с природой, с использованием эко-технологий, обеспечивающих экономическую самостоятельность и развитие. В Нево-Эковиле жизнь строится на таких ценностях, как личная и семейная автономия, опора на собственные силы, открытость, добрососедство, естественность развития, формирование экологического мировоззрения. В Нево-Эковиле нет господствующей идеологии, жителей нельзя назвать последователями какого-либо учения. Но идеи Живой Этики – идеи Е.И. и Н.К.Рерихов, идеи Л.Н.Толстого оказали значительное влияние на мировоззрение жителей экопоселения.

В учении Рерихов выражены общие принципы целостного мировоззрения и постматериалистической глобалистской картины мира. "В высшем представлении Дух и Материя едины, два принципа слиты и представляют единый элемент. Абсолют вмещает в себе все конечное и бесконечное, проявленное и непроявленное, зримое и незримое". "Закон Мироздания одинаков, но вибрации его различны, потому так разнообразно мироздание". Проблематизация отношений человека и природы (в широком значении этого слова) – смысловое ядро этой философии. Земля и человек рассматриваются как части вселенной, развивающиеся согласно космическим законам эволюции, общим для всей вселенной, включая Землю, все живые существа и человека. "Сущность эволюции заключается в развитии способности различных форм жизни повышать свои вибрации и воспринимать из всевозможных, исходящих из Единого Источника вибраций, все более и более высокие и тонкие, соответствующие стремлениям данной жизни в данную эпоху" [3].

Космические законы эволюции распространяются не только на макро-процессы планетного масштаба, но и повседневную жизнь отдельного индивида. Индивид – суть микрокосм вселенной. Это означает, что повседневные практики его бытования должны соответствовать общим законам. Среди таких практик практики питания рассматриваются как основные, как регуляторы обмена веществ между космосом и человеком, гарантирующие и не разрушающие баланс человека и природы.

Рассмотрим собственно экопоселение – Китеж. Это поселение имеет статус педагогической общины – некоммерческого партнерства семей по воспитанию приемных детей. В нем живет 27 взрослых и 25 детей. В 1993 году на строительство Китежа было выделено в бессрочное владение 90 гектаров земли в Бярятинском районе Калужской области, недалеко от деревни Чумазово. Члены общины и добровольцы своими руками построили 11 домов, в которых разместились семьи с приемными детьми, школа и мастерские. Позже были построены часовня, гараж, ферма.

Ведение хозяйства и управление осуществляется выборными членами общины. Община живет на скромные средства, выделяемые государством на детей, аккумулируемые в общей кассе учительские зарплаты общинников и спонсорскую помощь, на которую в частности были построены дома общин-

ников. В общине нет частной собственности. Все имущество принадлежит общине. Все деньги, получаемые общиной, тратятся на общие нужды. Каждый взрослый член общины получает на личные расходы лишь небольшую сумму, не более 50 рублей в месяц. Деньги выдаются члену общины советом общины в случае, если ему необходима поездка за пределы общины.

Основная цель создания общины – это воспитание детей, создание уникальной воспитательной среды, оказывающей комплексное воздействие на ребенка. В общине поставлена задача быстрого восполнения отставания детей-сирот от своих сверстников, а также создание условий для психолого-педагогического роста родителей. Основными ценностями общины Китеж являются: право на самореализацию как для ребенка, так и для взрослого; община, понимаемая как общее благо, представляющее синтез личных интересов всех членов общины; Учитель, как носитель духовной культуры, стержневая фигура в воспитании детей; культура и образование, как основная ориентация в деятельности общины.

Так же, как и в Нево-Эковиле, в Китеже нет господствующей идеологии. Вместе с тем основатель и духовный лидер Китежа был учеником С.Н.Рериха, глубоко изучал труды Е.И. и Н.К.Рерихов, культуру Индии. На мировоззрение многих членов общины тоже серьезное влияние оказали идеи Рерихов. Многие близки к православной культурной традиции.

Рассмотрим мегаэкопоселение Тиберкуль. Это поселение имеет официальный статус эконоосферного поселения "Тиберкуль". Оно находится в Южной Сибири, в Курагинском районе Красноярского края. Его создали последователи Виссариона, основавшего в 1991 году церковь Последнего Завета и провозгласившего себя вторым пришествием Христа на Землю. Во второй половине 1994 года инициативная группа последователей Виссариона выступила с предложением создать в тайге, у озера Тиберкуль, экопоселение, а территорию площадью около 300 кв. км с 5-ю уже существующими деревнями оформить как заповедник. Для этих целей была разработана экологическая программа и выделен земельный участок площадью 250 га на горе Сухая возле озера Тиберкуль. В августе 1997 года общественное объединение "Эконоосферное поселение "Тиберкуль" стало членом международного социально-экологического союза под названием "Красноярское проблемное отделение СоЭС "Тиберкуль"". Кроме общественной организации община имеет АО "Табрат" для осуществления общей хозяйственной и культурной деятельности.

Исследуемое эконоосферное поселение имеет несколько территорий для расселения. Первая территория, которая собственно не является территорией эконоосферного поселения, это обширная территория Южной Сибири, где в различных существующих деревнях селятся группы приезжающих из городов последователей Виссариона. Здесь надолго остаются в основном одинокие мужчины и женщины, матери-одиночки, освободившиеся из мест заключения, проблемные семьи. В этих деревнях люди селятся по своему усмотре-

нию, ожидая благословения Виссариона на жительство на территории самого эконоосферного поселения "Тиберкуль".

Вторая – территория самого эконоосферного поселения "Тиберкуль". К ним относятся деревни Петропавловка, Черемшанка, Гуляевка, Жаровск, Тиберкуль. В них в основном живут полные семьи с детьми или без детей, верующие, а также неполные семьи, где кто-либо из членов семьи является мастером или ответственным за важное направление общинной работы, т.е. люди активные. В будущем эта территория должна войти в территорию заповедника, о границах и статусе которого в данное время идут переговоры с администрациями края и РФ.

Третья территория – строящаяся в тайге часть экопоселения, находится на горе Сухая возле озера Тиберкуль, где строится Город Солнца, или Город Мастеров, или Новый Иерусалим, его площадь составляет около 60 гектаров. Туда на жительство благословляются Виссарионом только полные семьи, утвердившиеся в вере, на этой же площади находится Небесная Обитель или Обитель Рассвета, где строятся дом Виссариона, дома апостолов, священников, храм "Камень-Сердце", храм "Символ Веры" и другие культовые строения. Собственно экопоселение Тиберкуль насчитывает около 3000 человек – последователей Виссариона, проживающих в 6-ти населенных пунктах на второй и третьей территории.

Вопросы собственности на сегодня решаются в экопоселении по-разному. В деревнях, где кроме последователей Виссариона живут местные жители, каждая семья обеспечивает себя сама. Вместе с тем распространена взаимопомощь семей, часто безвозмездная. Такая безвозмездная помощь является ценностью. В строящемся в тайге Городе Солнца нет частной собственности. Все средства, поступающие членам общины, аккумулируются в общей кассе, на них закупается все необходимое и распределяется в соответствии с решением общины. Члены общины, работающие на общественных работах внутри общины, не получают оплаты труда, вне общины они в основном не работают. Деньги в общине в целом и у ее членов – это в основном средства от продажи своих городских квартир, другого имущества, личные сбережения, привезенные с собой, а также ежемесячные государственные пенсии пенсионерам и пособия на детей.

В экопоселении провозглашен отказ от денежной единицы, поэтому общинники не стремятся заработать деньги. Отказ от денег предусматривается в первую очередь внутри общины, а со временем и во взаимоотношениях общины с "миром". Под "миром" понимается все общество, кроме самой общины. Община стремится выйти на уровень самообеспечения.

Управление в общине осуществляется общим собранием. При этом вопросы жизнедеятельности, по которым возникают разногласия, переадресуются Виссариону, авторитет которого непререкаем. Основной целью создания экопоселения является формирование на определенной территории "Единого народа" и особой культуры. Основными ценностями являются: ве-

ра, община, Учитель, ненасилие, жизнь в гармонии с природой, самообеспечение на основе экотехнологий. Вся жизнь в этом экопоселении основана на заповедях, данных Виссарионом в Последнем Завете.

Несмотря на существенные различия между исследуемыми экопоселениями, можно отметить, что перед всеми поселениями стоит задача строительства жизни в гармонии с природой.

Кроме того, в последние несколько лет наиболее активно развивается движение за создание экопоселений, основанных на идее жизни в родовом поместье [4]. По определению этого движения экопоселение (родовое поселение) – это населённый пункт, в котором каждая семья будет жить в собственном родовом поместье [5]. Такое экопоселение будет представлять собой территорию с расположенными на ней родовыми поместьями, необходимой инфраструктурой, сооружениями и территориями общего пользования – школой, деловым центром, спортивными сооружениями, культурными заведениями, парками, хозяйственными сооружениями и т.п. Экопоселения должны иметь свои уставы, которые запрещают нанесение вреда природе в результате любой деятельности, соблюдение общей эстетики поселения, некоторые внутренние правила и т.п.

1.4. Основные экономические источники, обеспечивающие функционирование экопоселений

Люди, начинающие создавать экопоселение, переезжающие туда на постоянное место жительства, сразу сталкиваются с тремя ключевыми проблемами [4]. Во-первых, это невозможность заработать деньги на месте для выплаты налогов, вкуче с невозможностью полного самообеспечения семьи жизненно важными продуктами, предметами быта и культуры на основе местного семейно-кустарного производства. Во-вторых, это невозможность получения детьми качественного образования и других привычных "городских" услуг, обеспечивающих широкие социальные возможности при низком уровне доходов. Третья проблема это, как правило, отсутствие единомышленников и добрососедства в среде коренных сельских жителей, не понимающих мотивации миграции горожан в сельскую местность. От того, насколько участникам экопоселения удастся решить эти проблемы, зависит успешность развития экопоселения.

Основным и наиболее экономически эффективным источником существования экопоселений является экономия расходов на питание, проживание, транспорт. Эффективность достигается по причине того, что в цену приобретаемых продуктов питания, жилищных и транспортных услуг входят затраты на хранение, доставку, содержание торговых точек, управление, налоги и т.д. Поэтому обычно для проживания в российской деревне пенсии оказывается достаточно. Дачные поселки в пригородах больших городов являются типичными примерами экопоселений, экономика которых основана на

принципе экономии.

Так как размер участков в экопоселениях составляет 1 гектар каждый, то урожай с территории всего поселения может быть значительным. Если организовать его хранение, то в период наивысших цен можно добиться довольно высокой доходности от реализации. Другими словами, к цене продукции добавляется цена складских услуг. Еще один способ – снабжение овощами по списку. Покупатели записываются на определенное количество овощей, которые им доставляются еженедельно.

Есть и сезонные продажи других растений, например, рождественских елок, районированных сортов деревьев, кустарников, цветов, лекарственных и домашних растений.

Некоторые общины включают в перечень своей деятельности разведение рыбы, раков, содержат фермы и молочные хозяйства, занимаются сыроварением.

Можно получать доход и от производственной деятельности: строительство-архитектурных работ, установки спутниковых антенн, издательства, торговли изделиями из дерева, покраски одежды, автомастерских, подвоза продовольствия, изготовления мебели, строительства био-газовых установок и экспериментальных ветряных мельниц, пекарен, магазинов и кафе, песчаных карьеров, производства бетона, продажи экономичных с точки зрения расхода энергии и воды бытовых приборов: туалетов, устройств для нагрева воды с использованием солнечной энергии, тепловых насосов и энергосберегающих виниловых окон;

от сдачи в аренду: кемпингового оборудования, существующих домов или земли, на которой они могут быть построены;

от предоставления услуг: деревенских гостиниц, бухгалтерского учета, травников, улучшения зрения, зубоврачебной и медицинской помощи, устройства пикников, библиотеки и информационного обслуживания посетителей, печатной и секретарской службы, курсов пермакультуры, хиропрактики, домоводства.

Но наиболее привлекательным источником доходов является экологический туризм. При этом обеспечивается не только сбыт продуктов питания по максимально возможным ценам, но и предоставляются услуги по проживанию, приготовлению пищи, обеспечению культурно-развлекательных мероприятий. В данном случае главным объектом интереса для туристов является не столько экология, сколько энтузиазм, устремленность и вдохновение жителей экопоселений, ведущих подобный образ жизни.

Более высокооплачиваемыми могут быть услуги по проведению различных тематических встреч, совещаний, конференций, т.к. здесь продаются также и специальные информационные услуги, обладающие высокой наукоемкостью. Это может стать главным источником доходов. Все жители различным образом принимают участие в программе проведения конференций. Это весьма сложное предприятие, требующее большого умения и навыков.

Есть еще одна разновидность встреч – это тематические молодежные, школьные и студенческие лагеря. Особенно в сфере международного студенческого обмена, в том числе по части научных работ обучающихся в магистратуре иностранных студентов. Предоставление некоторых образовательных услуг – учебная, производственная, преддипломная практика, позволяет распространить экологический образ жизни и на последующие поколения. Поэтому подобные виды услуг обязательно должны иметь место в деятельности экопоселений.

В рассмотренных российских экопоселениях имеются примеры образовательной специализации – семейные детские дома. Их экономика держится на выделяемых государством средствах на содержание детей-сирот и учительские зарплаты, весьма скудные, что не дает этим поселениям развиваться дальше.

Планирование экономических принципов позволяет при последующей организации функционирования деятельности экопоселений вовлечь в общую работу всех жителей поселения, формируя таким образом чувство своей нужности, необходимости, взаимозависимости, сопричастности к жизни всего поселения. А это значительно улучшает психологический климат в поселении, повышая качество жизни в нем, что и является, в конечном счете, целью такого образа жизни.

Научная новизна исследований по проблеме эффективности инвестирования строительства экопоселений связана с тем, что вопрос обеспечения не только прибыльности, но хотя бы экономической устойчивости подобных поселений в полной мере не решен не только в России, но и в мировом масштабе.

ГЛАВА 2. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ СОЗДАНИЯ ЭКОПОСЕЛЕНИЙ

2.1. Категории земель, пригодные для создания экопоселений

Важность исторического вопроса о земле в России подчеркивается включением упоминания о своей земле еще в преамбулу Конституции РФ [6], а также выделением в отдельную статью положения о собственности на землю. Кроме того, положительная тенденция в вопросе о праве собственности отдельного гражданина на землю находит развитие в принятии нового Земельного кодекса РФ [7], который предоставляет гражданам различные возможности получения земли в необходимых размерах (по 1 гектару) под создание своих личных подсобных хозяйств, объединенных в специфические формы населенных пунктов – экологические поселения (экопоселения). Законодательно эти формы не закреплены, поэтому предлагаем еще один вариант определения экопоселения – это место постоянного проживания группы семей единомышленников, которые доминирующим условием существования такой природно-антропогенной системы избрали экологический фактор.

В нашей стране законодательство о земле основывается на следующих принципах:

1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека исходя из представлений о земле как о важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности;

2) владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат, и др.

Исходя из этих принципов целью настоящего раздела является изучение правовых предпосылок земельного законодательства по созданию экопоселений как действительно наилучшей формы использования земли.

Согласно Земельному кодексу РФ [7] земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) сельскохозяйственного назначения;

2) поселений;

3) промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения;

- 4) особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) лесного фонда;
- 6) водного фонда;
- 7) запаса.

Как показал опыт создания экопоселений, а также исходя из законодательных предпосылок, наиболее приемлемыми категориями для этих целей являются земли сельскохозяйственного назначения и земли поселений.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе этих земель выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений и др.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения.

Землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Черта городских, сельских поселений представляет собой внешние границы земель поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий. Черта поселений должна устанавливаться

по границам земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам. Таким образом, законодательство юридически определяет саму форму будущих экопоселений.

В состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки.

Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, авто-

мобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

В пределах черты городских, сельских поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Самый простой, а поэтому наиболее привлекательный вид использования земли это личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции (Закон о личном подсобном хозяйстве [8]). Оно ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства. Произведенная и переработанная сельскохозяйственная продукция является собственностью этих граждан. Ее реализация гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство, не является предпринимательской деятельностью.

Право на ведение такого хозяйства имеют дееспособные граждане, которым земельные участки предоставлены или которыми земельные участки приобретены для ведения личного подсобного хозяйства. Граждане вправе осуществлять его ведение с момента государственной регистрации прав на земельный участок. Регистрации личного подсобного хозяйства не требуется.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципаль-

ной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в сельских поселениях. Гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в городских поселениях, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются при наличии свободных земельных участков. При включении земель сельских поселений в черту городских поселений граждане сохраняют право на ведение личного подсобного хозяйства на земельных участках, которые были им предоставлены и (или) приобретены ими для этих целей.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в черте поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за чертой поселений (полевой земельный участок). Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Предоставление таких земель осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается законом субъекта РФ. Часть земельных участков, площадь которых превышает указанный максимальный размер, должна быть отчуждена гражданами, у которых находятся эти земельные участки, в течение года со дня возникновения прав на эти земельные участки, либо в этот срок должна быть осуществлена государственная регистрация указанных граждан в качестве индивидуальных предпринимателей или государственная регистрация крестьянского (фермерского) хозяйства.

Оборот земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения личного подсобного хозяйства, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Для ведения личного подсобного хозяйства используются предоставленный и (или) приобретенный для этих целей земельный участок, жилой дом, производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения, в том числе теплицы, а также сельскохозяйственные животные, пчелы и птица,

сельскохозяйственная техника, инвентарь, оборудование, транспортные средства и иное имущество, принадлежащее на праве собственности или ином праве гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство.

Государственная поддержка граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, может осуществляться по следующим направлениям:

формирование инфраструктуры обслуживания (подъездные пути, средства связи, водо- и энергоснабжение и другое) и обеспечения деятельности личных подсобных хозяйств, содействие созданию сбытовых (торговых), перерабатывающих, обслуживающих и иных сельскохозяйственных потребительских кооперативов;

стимулирование развития личных подсобных хозяйств путем создания организационно-правовых, экологических и социальных условий, в том числе предоставление личным подсобным хозяйствам и (или) обслуживающим их сельскохозяйственным кооперативам и иным организациям государственных финансовых и материально-технических ресурсов на возвратной основе, а также научно-технических разработок и технологий;

проведение мероприятий по повышению качества продуктивных и племенных сельскохозяйственных животных, организации искусственного осеменения сельскохозяйственных животных;

ежегодное бесплатное проведение ветеринарного осмотра скота, организация его ветеринарного обслуживания, борьба с заразными болезнями животных.

На личные подсобные хозяйства распространяются меры государственной поддержки, предусмотренные законодательством РФ для сельскохозяйственных товаропроизводителей и осуществляемые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов. Органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий разрабатывают и осуществляют меры по развитию личных подсобных хозяйств и социально-экономическому развитию сельских поселений, в рамках соответствующих программ определяют форму, размеры и порядок поддержки личных подсобных хозяйств и обслуживающих их сельскохозяйственных кооперативов и иных организаций.

Учет личных подсобных хозяйств осуществляется в похозяйственных книгах. Порядок ведения похозяйственных книг определяется Правительством РФ.

Граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, имеют право добровольно вступать в правоотношения по обязательному пенсионному страхованию в соответствии с законодательством РФ.

Ведение личного подсобного хозяйства прекращается в случае прекращения прав на земельный участок, на котором ведется личное подсобное хозяйство.

В настоящее время нами изучены два наиболее привлекательных с практической точки зрения варианта получения участков: во-первых, из фе-

дерального и муниципального фондов перераспределения земли, во-вторых, из паевых земель бывших работников совхозов и колхозов, не выделенных в натуре.

Так как процедура получения и состав документации крайне важны с прикладной точки зрения, то ниже приведена последовательность действий, выполненных при получении Насыровым М.Н. участка для ведения личного подсобного хозяйства из фонда перераспределения в 2001 году, до принятия нового Земельного кодекса РФ:

1. Написано заявление в 2-х экземплярах на имя главы администрации Пестречинского района с указанием назначения (для ведения личного подсобного хозяйства), размера (1 гектар), местоположения (за пределами поселка Тогашево), условиями оплаты (бесплатно, в Республике Татарстан для ведения личного подсобного хозяйства по Земельному кодексу РТ [9] положено до 1 гектара), форму предоставления – в аренду или в собственность (просил в собственность). На первом экземпляре глава дал письменное указание руководителю соответствующего подразделения, на втором 19.05.01 г. сделана отметка о регистрации и он возвращен заявителю.

2. Текущий землепользователь принял заключение о том, что он не возражает против отвода земельного участка заявителю.

3. Комиссия по регулированию земельных отношений в районе 15.06.01 г. рассмотрела заявление и приняла решение о выделении земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства в пожизненное наследуемое владение (до принятия Земельного кодекса РФ 25.10.01 г. возможен был и такой вариант).

4. Приложен план местности с указанием испрашиваемого участка, согласованный с председателем районного комитета по земельным ресурсам и земельной реформе (райкомзем) и руководителем хозяйства землепользователя, утвержденный начальником управления сельского хозяйства и продовольствия района.

5. Ведущим специалистом кадастрового бюро 03.08.01 г. составлен акт установления и согласования границ земельного участка, подписанный пользователем и новым владельцем, заверенный текущим землепользователем, и утвержденный председателем райкомзема. Границы участка указаны на плане и закреплены в натуре деревянными столбами.

6. Тогда же составлен акт о сдаче межевых знаков на наблюдение за сохранностью, подписанный ведущим специалистом кадастрового бюро при райкомземе и новым владельцем.

7. Глава администрации района 07.08.01 г. постановил: выделить заявителю земельный участок с указанием места расположения и кадастрового номера в пожизненное наследуемое владение для ведения личного подсобного хозяйства, обязать землевладельца соблюдать требования закона, райкомзему в месячный срок выдать заявителю правоустанавливающие документы на землю.

8. На обороте постановления государственная регистрационная палата при Минюсте РТ 15.08.01 г. поставила штамп о регистрации права на пожизненное наследуемое владение за заявителем.

9. Служба земельного кадастра по району по состоянию на 09.08.01 г. выдала кадастровый план земельного участка: описание и схему. Нормативная цена 1 гектара пашни составила 7200 рублей.

10. Выдан необязательный республиканский государственный акт от 02.10.01 г. на право пожизненного наследуемого владения.

После принятия Земельного кодекса РФ выяснилось, что строить дом можно только на приусадебной части личного подсобного хозяйства, которая обязательно должна находиться в черте поселения. Остальная полевая часть может находиться за чертой поселения, как и было первоначально сделано. В связи с этим возникла необходимость приобретения дополнительного участка в пределах поселения. Так как в РТ бесплатно для ведения личного подсобного хозяйства предоставляется только до 1 гектара, то дополнительный участок был приобретен на платной основе. Для этого были оформлены следующие документы:

1. Заявление на имя главы администрации района с просьбой выделить участок в собственность размером 0,2 гектара для ведения личного подсобного хозяйства с указанием местоположения в п. Тогашево, в 2-х экземплярах. Один из них с резолюцией главы направлен исполнителю, другой с отметкой о регистрации от 02.09.03 г. возвращен заявителю.

2. Решение заседания Кулаевского совета местного самоуправления от 19.08.03 г. ходатайствовать о выделении заявителю в собственность земельного участка, подписанное главой совета местного самоуправления.

3. Квитанция от 25.08.03 г. об уплате сельсовету 1640 рублей на развитие села.

4. Акт выбора участка под строительство индивидуального жилого дома от 29.08.03 г., подписанный председателем комиссии – главой Совета местного самоуправления, членами – главным архитектором района, главным врачом районной СЭС, начальником районного отдела по делам ГО и ЧС, застройщиком и утвержденный заместителем главы администрации района по строительству, транспорту и связи.

5. Квитанция об оплате 200 рублей за акт выбора участка.

6. Выкопировка с плана инвентаризации земель поселка от 29.08.03 г. с указанием отвода земли застройщику.

7. Накладная от 02.09.03 г. о дозиметрическом измерении участка на 200 рублей.

8. Копия паспорта застройщика, 1 и 2 страниц, страницы регистрации.

9. План участка с описанием смежеств.

10. Заявление застройщика директору ООО "Земельное бюро Пестречинского района РТ" о межевании земельного участка.

11. Квитанция от 11.11.03 г. об оплате 1938 рублей за установление

границ.

12. Квитанция от 29.01.04 г. об оплате 400 рублей за оформление документов.

13. Квитанция от 29.01.04 г. об оплате 103 рублей за сведения из государственного земельного кадастра.

14. Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда (реально – на баню) от 02.12.03 г.

15. Постановление главы администрации от 31.12.03 г. о передаче в собственность земельного участка.

16. Договор купли-продажи земельного участка от 29.01.04 г. между администрацией района и застройщиком.

17. Квитанция от 29.01.04 г. об оплате 856 рублей за покупку земельного участка.

18. Акт приема-передачи земли в собственность от 29.01.04 г.

19. Кадастровый план земельного участка от 16.12.03 г. с описанием и планом.

20. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю от 13.03.04 г.

Важным является то, что даже за плату продают в собственность лишь участки с постройками, очевидно слишком много пустующих или с недостроенными домами участков заброшено. Поэтому на участке была сооружена баня нестационарного типа (вагончик), которая была зарегистрирована как недвижимость. Особо негативного отношения со стороны администрации не наблюдалось, поэтому сделан вывод, что если заявительные и последующие документы оформлены правильно, то препятствий со стороны администрации нет, хотя срок от заявления до выдачи итогового документа весьма значителен (около 6 месяцев). Объясняется это тем, что изъять землю у собственника крайне сложно. И наличие недобросовестных собственников, которые дробят и продают участки, а также подолгу не застраивают их, привело к тому, что к заявлению требуют наличия какого-либо строения на участке. Таким образом, некий фильтр в лице чиновников, искусственно затягивающих процесс рассмотрения документов, действительно необходим как защита от дискредитировавших себя возможных собственников.

Во втором случае для получения участка из паевых земель сначала собственником пая было произведено выделение пая в натуре, после чего участок был подарен другому человеку, Захарову В.В. Такой порядок обусловлен тем, что кадастровая цена земельного пая составляет 104833 рубля 18 копеек, а собственник готов был отдать ее даром. Подобное отношение к земле было выявлено и у некоторых других пайщиков. Еще 5 паевых свидетельств, от которых отказались их собственники, лежали в администрации Елабужского района РТ. Причина – в отсутствии проработанной технологии получения и передачи паявой земли.

После прохождения всех стадий оформления документации выясни-

лось, что в РТ это было сделано впервые, в связи с чем в Елабужском районе было проведено республиканское совещание, касавшееся в том числе и процедуры вовлечения в оборот паевых земель. В настоящее время большое количество паевых земель брошено и не используется или используется крайне нерационально, а передать ее новым собственникам не представляется возможным из-за сложностей оформления. Эта процедура абсолютно новая, поэтому грамотно, понятно и четко отработанная технология получения и передачи паевых земель имеет важное значение для всего движения создания экопоселений в целом. А какой из двух путей получения земли лучше – подскажет опыт.

Были оформлены следующие документы:

1. Заявление на имя директора ООО "Газовик" от пайщика с просьбой рассмотреть на общем собрании пайщиков вопрос о выделении в натуре земельной доли от 02.06.03 г.

2. Карта с указанием участка.

3. Уведомление от 11.06.03 г. о собрании участников долевой собственности с фамилиями, подписями, номерами свидетельств.

4. Акт от 17.11.03 г. установления кадастровой (нормативной) цены земельного участка, заявленного на приобретение в собственность.

5. Межевое дело, выполненное ООО "Литос", включающее:

5.1. Заявление в службу земельного кадастра с просьбой выполнить межевание земельного участка от 22.07.03 г.

5.2. Пояснительная записка от 02.10.03 г.

5.3. Свидетельство о праве собственности на земельную долю от 14.10.96 г.

5.4. Протокол общего собрания собственников земельных долей – участников общей долевой собственности на землю бывшего сельского производственного кооператива от 12.07.03 г.

5.5. Список заявителей на выделение земельных участков из общей долевой собственности.

5.6. Выкопировка карты с указанием месторасположения выделяемых участков.

5.7. Список участников собрания, каждый лист которого заверен председателем и секретарем собрания, с подписью и печатью председателя Совета местного самоуправления об ознакомлении.

5.8. Техническое задание на межевание земель от 02.10.03 г.

5.9. Извещение и расписка собственника в его получении об участии в установлении и согласовании в натуре границ земельного участка от 02.10.03 г.

5.10. Акт установления и согласования границ земельного участка от 02.10.03 г.

5.11. Выкопировка земельного участка от 07.10.03 г.

5.12. План границы участка землепользования от 02.10.03 г. с указани-

ем смежеств.

5.13. Каталог направлений и линейных проложений участка землепользования от 02.10.03 г.

5.14. Акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков от 09.10.03 г.

5.15. Описание документов межевого дела.

6. Договор дарения земельного участка от 23.12.03 г.

7. Свидетельство о государственной регистрации права от 23.01.04 г.

8. Кадастровый план земельного участка от 11.11.03 г.: описание и план, с отметкой о регистрации права собственности от 23.01.04 г.

В процессе оформления документов был обнаружен следующий недостаток: подписи протокола собрания были собраны путем подворового обхода, а само собрание проведено не было. Оказывается, сам прецедент собрания необходим, даже если участников будет мало. При этом печать на решении собрания не ставится, т.к. это не юридическое лицо.

При получении земли как из фонда перераспределения, так и из паевых земель, сроки оказались весьма длительными, во втором случае до 7 месяцев. При этом администрация всячески шла навстречу, не создавая лишних препятствий, а кое в чем даже сильно помогая.

Так как процедура выделения, получения в собственность и последующей передачи по договору дарения была выполнена по новому земельному законодательству, то эта технология может быть с успехом применена в любой точке России. Поэтому она привлекла внимание федеральных органов, ответственных за проведение земельной реформы.

Сам факт наличия законодательно закрепленного права собственности отдельного гражданина на землю имеет несопоставимо огромное значение для всего экологического движения в нашей стране. И если смотреть на принятые законы с позиции ответственного владельца земли, то это законодательство не только толкает граждан на получение земли в собственность, но и определяет форму инвестиций и структурные особенности поселений. При этом барьеры чиновников, которые якобы не позволяют брать эту землю в собственность, будут скорее защищать добросовестных и ответственных владельцев от соседства с безответственными дельцами, нежели создавать трудности.

Поэтому предложенные, практически отработанные и изложенные в настоящем разделе результаты по технологии получения участков земли под создание экопоселений имеют важное значение на этапе получения земли будущими жителями этих поселений.

2.2. Экологические требования при создании экопоселений

В соответствии с Конституцией РФ [6] каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, каждый обязан сохранять природу и окружа-

ющую среду, бережно относиться к природным богатствам, которые являются основой устойчивого развития, жизни и деятельности народов, проживающих на территории РФ.

Законом об охране окружающей среды [10] определены правовые основы государственной политики, обеспечивающие сбалансированное решение социально-экономических задач, сохранение благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия и природных ресурсов в целях удовлетворения потребностей нынешнего и будущих поколений, укрепления правопорядка в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности. Этот закон регулирует отношения в сфере взаимодействия общества и природы, возникающие при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с воздействием на природную среду как важнейшую составляющую окружающей среды, являющуюся основой жизни на Земле.

Подобная деятельность органов государственной власти РФ, субъектов РФ, местного самоуправления, юридических и физических лиц должна осуществляться на основе следующих принципов:

- соблюдение права человека на благоприятную окружающую среду;
- обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- научно обоснованное сочетание экологических, экономических и социальных интересов человека, общества и государства в целях обеспечения устойчивого развития и благоприятной окружающей среды;
- охрана, воспроизводство и рациональное использование природных ресурсов как необходимые условия обеспечения благоприятной окружающей среды и экологической безопасности;
- ответственность органов государственной власти РФ, субъектов РФ, местного самоуправления за обеспечение благоприятной окружающей среды и экологической безопасности на соответствующих территориях;
- платность природопользования и возмещение вреда окружающей среде;
- независимость контроля в области охраны окружающей среды;
- презумпция экологической опасности планируемой хозяйственной и иной деятельности;
- обязательность оценки воздействия на окружающую среду при принятии решений об осуществлении хозяйственной и иной деятельности;
- обязательность проведения государственной экологической экспертизы проектов и иной документации, обосновывающих хозяйственную и иную деятельность, которая может оказать негативное воздействие на окружающую среду, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан;
- учет природных и социально-экономических особенностей территорий при планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности;
- приоритет сохранения естественных экологических систем, природных ландшафтов и природных комплексов;

допустимость воздействия хозяйственной и иной деятельности на природную среду исходя из требований в области охраны окружающей среды;

обеспечение снижения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в соответствии с нормативами в этой области, которого можно достигнуть на основе использования наилучших существующих технологий с учетом экономических и социальных факторов;

обязательность участия в деятельности по охране окружающей среды органов государственной власти РФ, субъектов РФ, местного самоуправления, общественных и иных некоммерческих объединений, юридических и физических лиц;

сохранение биологического разнообразия;

обеспечение интегрированного и индивидуального подходов к установлению требований в области охраны окружающей среды к субъектам хозяйственной и иной деятельности, осуществляющим такую деятельность или планирующим осуществление такой деятельности;

запрещение хозяйственной и иной деятельности, последствия воздействия которой непредсказуемы для окружающей среды, а также реализации проектов, которые могут привести к деградации естественных экологических систем, изменению и (или) уничтожению генетического фонда растений, животных и других организмов, истощению природных ресурсов и иным негативным изменениям окружающей среды;

соблюдение права каждого на получение достоверной информации о состоянии окружающей среды, а также участие граждан в принятии решений, касающихся их прав на благоприятную окружающую среду, в соответствии с законодательством;

ответственность за нарушение законодательства в области охраны окружающей среды;

организация и развитие системы экологического образования, воспитание и формирование экологической культуры;

участие граждан, общественных и иных некоммерческих объединений в решении задач охраны окружающей среды;

международное сотрудничество РФ в области охраны окружающей среды.

Объектами охраны окружающей среды от загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения и иного негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности являются:

земли, недра, почвы;

поверхностные и подземные воды;

леса и иная растительность, животные и другие организмы и их генетический фонд;

атмосферный воздух, озоновый слой атмосферы и околоземное космическое пространство.

Предпринимательская, инновационная и иная деятельность (в том чис-

ле экологическое страхование), осуществляемая в целях охраны окружающей среды, поддерживается государством посредством установления налоговых и иных льгот при внедрении наилучших существующих технологий, нетрадиционных видов энергии, использовании вторичных ресурсов и переработке отходов, а также при осуществлении иных эффективных мер по охране окружающей среды в соответствии с законодательством.

При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции городских и сельских поселений должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, обеспечивающие благоприятное состояние окружающей среды для жизнедеятельности человека, а также для обитания растений, животных и других организмов, устойчивого функционирования естественных экологических систем.

Здания, строения, сооружения и иные объекты должны размещаться с учетом требований в области охраны окружающей среды, санитарно-гигиенических норм и градостроительных требований.

При планировании и застройке городских и сельских поселений должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, приниматься меры по санитарной очистке, обезвреживанию и безопасному размещению отходов производства и потребления, соблюдению нормативов допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, а также по восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий и иные меры по обеспечению охраны окружающей среды и экологической безопасности в соответствии с законодательством.

В целях охраны окружающей среды городских и сельских поселений создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно-защитные зоны, озелененные территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые и иные изъятые из интенсивного хозяйственного использования защитные и охранные зоны с ограниченным режимом природопользования.

Органы государственной власти РФ, субъектов РФ, местного самоуправления, юридические и физические лица при осуществлении хозяйственной и иной деятельности обязаны принимать необходимые меры по предупреждению и устранению негативного воздействия шума, вибрации, электрических, электромагнитных, магнитных полей и иного негативного физического воздействия на окружающую среду в городских и сельских поселениях, зонах отдыха, местах обитания диких зверей и птиц, в том числе их размножения, на естественные экологические системы и природные ландшафты.

Научные исследования в области охраны окружающей среды проводятся в целях социального, экономического и экологически сбалансированного развития РФ, создания научной основы охраны окружающей среды, разработки научно обоснованных мероприятий по улучшению и восстановлению окружающей среды, обеспечению устойчивого функционирования естественных экологических систем, рациональному использованию и вос-

производству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности.

Согласно закону "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" [11] государственное и муниципальное регулирование предусматривает создание благоприятных условий для развития инвестиционной деятельности путем расширения использования средств населения и иных внебюджетных источников финансирования жилищного строительства и строительства объектов социально-культурного назначения.

Все инвестиционные проекты независимо от источников финансирования и форм собственности объектов вложений до их утверждения подлежат экспертизе в соответствии с законодательством РФ, в т.ч. экологической экспертизе. Экспертиза инвестиционных проектов проводится в целях предотвращения создания объектов, использование которых нарушает права физических и юридических лиц и интересы государства или не отвечает требованиям утвержденных в установленном порядке стандартов (норм и правил), а также для оценки эффективности осуществляемых вложений. Вопросы экономической эффективности – главные, являются предметом исследования в настоящей работе и изложены в последующих разделах, здесь же рассматриваются основные экологические требования законодательства при получении земли для создания экопоселений, т.е. начальная стадия строительства.

Экологическая экспертиза основывается на принципах закона "Об экологической экспертизе" [12]:

презумпции потенциальной экологической опасности любой намечаемой хозяйственной и иной деятельности;

обязательности проведения государственной экологической экспертизы до принятия решений о реализации объекта экологической экспертизы;

комплексности оценки воздействия на окружающую природную среду хозяйственной и иной деятельности и его последствий;

обязательности учета требований экологической безопасности при проведении экологической экспертизы;

достоверности и полноты информации, представляемой на экологическую экспертизу;

независимости экспертов экологической экспертизы при осуществлении ими своих полномочий в области экологической экспертизы;

научной обоснованности, объективности и законности заключений экологической экспертизы;

гласности, участия общественных организаций (объединений), учета общественного мнения;

ответственности участников экологической экспертизы и заинтересованных лиц за организацию, проведение, качество экологической экспертизы.

Обязательной государственной экологической экспертизе, проводимой

на уровне субъектов РФ, подлежат все виды градостроительной документации, в том числе:

- 1) схемы и проекты районной планировки административно-территориальных образований;
- 2) генеральные планы городов, других поселений и их систем;
- 3) проекты городской и поселковой административной черты, а также сельских поселений;
- 4) генеральные планы территорий, подведомственных органам местного самоуправления, а также селитебных, промышленных, рекреационных и других функциональных зон;
- 5) проекты детальной планировки общественного центра, жилых районов, магистралей городов;
- 6) проекты застройки кварталов и участков городов и других поселений.

Результатом проведения государственной экологической экспертизы является заключение, которое может быть положительным или отрицательным. Правовым последствием отрицательного заключения является запрет реализации объекта государственной экологической экспертизы.

Финансирование осуществляется за счет средств заказчика документации в полном соответствии со сметой расходов на проведение экспертизы, определяемой специально уполномоченным государственным органом в области экологической экспертизы в соответствии с установленным порядком.

Если осуществлять застройку в пределах территории уже существующего поселения, то по закону проведения отдельной экологической экспертизы не требуется. Например, при покупке 20 соток земли под строительство индивидуального жилого дома в п.Тогашево Пестречинского района Республики Татарстан Насыровым М.Н. в акте выбора участка под строительство стояли подписи главы совета местного самоуправления, главного архитектора района, главного врача районной СЭС, начальника районного отдела ГО и ЧС. До этого, при получении им 1 гектара земли бесплатно в пожизненное наследуемое владение для ведения личного подсобного хозяйства с расчетом создания в дальнейшем экопоселения на прилегающих к поселку территориях дополнительная экспертиза также не потребовалась.

Аналогично при выделении членами бывшего совхоза отдельной доли в 23 гектара из паевых земель в д.Костенеево Елабужского района Республики Татарстан и последующего дарения ими этих земель Захарову В.В. экспертиза также не потребовалась. В настоящее время на этих землях создается экопоселение по проекту "Родовая усадьба".

Сущность экологических требований к подобного рода поселениям изложена в земельном законодательстве. В соответствии с Земельным кодексом [7] земля в РФ охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Использование земель должно осуществляться способами, обеспечи-

вающими сохранение экологических систем, способности земли быть средством производства в сельском и лесном хозяйстве, основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности.

Целями охраны земель являются:

1) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;

2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

1) сохранению почв и их плодородия;

2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;

3) защите сельскохозяйственных угодий и других земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелкоколесьем, иных видов ухудшения состояния земель;

4) ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;

5) сохранению достигнутого уровня мелиорации;

6) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;

7) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

В целях охраны земель разрабатываются федеральные, региональные и местные программы, включающие в себя перечень обязательных мероприятий с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и других условий. Оценка состояния земель и эффективности предусмотренных мероприятий по охране земель проводится с учетом экологической экспертизы, установленных законодательством санитарно-гигиенических и иных норм и требований. Внедрение новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещаются в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям.

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный

орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Собственник земельного участка имеет право:

1) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

2) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленным законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями и т.д.

Обустройство производственных территорий, их техническая эксплуатация должны соответствовать требованиям строительных норм и правил, государственных стандартов, санитарных, противопожарных, экологических и других нормативных документов [13].

Таким образом, действующие экологические требования полностью совпадают с целями создания экопоселений, подтверждая предположение, что строительство жилья именно в форме экопоселений является основным направлением инвестирования средств населения и, соответственно, дальнейшего развития всего общества.

2.3. Налоговые льготы как фактор экономической эффективности создания экопоселений

В данном разделе рассматриваются оптимальные условия налогового законодательства для построения экопоселений. Согласно Конституции РФ [6] каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы. В 2004

году действуют 23 вида налогов и сборов [14-16]. Минимально возможный набор налогов гражданина, имеющего в собственности земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, включает в себя [17]:

- 1) налог на доходы физических лиц;
- 2) единый социальный налог (на добровольной основе);
- 3) земельный налог;
- 4) налог на имущество физических лиц.

Транспортный налог может появиться в зависимости от наличия в собственности транспорта.

Граждане, имеющие личные подсобные хозяйства, ведут учет доходов и расходов в порядке, установленном не бухгалтерским, а налоговым законодательством РФ.

Налогоплательщики – физические лица исчисляют налоговую базу на основе справок о полученных доходах и удержанных суммах налога, выдаваемых налоговыми агентами физическим лицам по их заявлениям по форме 2-НДФЛ "Справка о доходах физического лица", а также иных документально подтвержденных данных о доходах, подлежащих налогообложению [18, 19].

Для доходов, в отношении которых предусмотрена налоговая ставка 13%, налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению, уменьшенных на сумму стандартных, социальных, имущественных и профессиональных налоговых вычетов.

Налогоплательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов в суммах, полученных в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, дач, садовых домиков или земельных участков, находившихся в собственности налогоплательщика менее 5 лет, но не превышающих в целом 1млн. рублей, а также в сумме, полученной в налоговом периоде от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее 3 лет, но не превышающей 125 тыс. рублей. При продаже жилых домов, квартир, дач, садовых домиков и земельных участков, находившихся в собственности налогоплательщика 5 лет и более, а также иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика 3 года и более, имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества. Эти положения не распространяются на доходы, получаемые индивидуальными предпринимателями от продажи имущества в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности.

Для доходов, в отношении которых предусмотрены иные налоговые ставки, налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению. При этом налоговые вычеты не применяются.

Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) доходы налогоплательщиков, получаемые от продажи выращенных в личных подсобных хозяйствах, находящихся на территории РФ, скота, кроликов,

нутрий, птицы, диких животных и птиц (как в живом виде, так и продуктов их убоя в сыром или переработанном виде), продукции животноводства, растениеводства, цветоводства и пчеловодства как в натуральном, так и в переработанном виде.

Указанные доходы освобождаются от налогообложения при условии представления налогоплательщиком документа, выданного соответствующим органом местного самоуправления, правлениями садового, садово-огородного товариществ, подтверждающего, что продаваемая продукция произведена налогоплательщиком на принадлежащем ему или членам его семьи земельном участке, используемом для ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства и огородничества.

Не относятся к объекту налогообложения выплаты, производимые в рамках гражданско-правовых договоров, предметом которых является переход права собственности или иных вещных прав на имущество (имущественные права), а также договоров, связанных с передачей в пользование имущества (имущественных прав).

Указанные выплаты и вознаграждения (вне зависимости от формы, в которой они производятся) не признаются объектом налогообложения, если:

у налогоплательщиков – организаций такие выплаты не отнесены к расходам, уменьшающим налоговую базу по налогу на прибыль организаций в текущем отчетном (налоговом) периоде;

у налогоплательщиков – индивидуальных предпринимателей или физических лиц такие выплаты не уменьшают налоговую базу по налогу на доходы физических лиц в текущем отчетном (налоговом) периоде.

Предлагаемый в книгах Мегре В.Н. примерный размер земельного участка в 1 гектар обосновывается тем, что при меньшем размере для обеспечения себя продовольствием придется его интенсивно обрабатывать, а при большем – возможно запустение излишней части. Поэтому указанный оптимальный размер позволяет без какой-либо существенной обработки достичь полного самообеспечения продуктами питания.

Для исключения необходимости подготовки налоговой отчетности и уплаты всех остальных налогов, кроме земельного, участок должен быть оформлен как используемый для ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства или огородничества. Обеспечение современных условий комфорта при относительно небольших затратах может быть достигнуто на основе уже существующих поселений, дачных, садовых, садово-огородных объединений. В этом случае вся документация по землеустройству и отводу уже подготовлена, все коммуникации проведены, дороги проложены, требуются только новые формы организации их деятельности. Поэтому на первый план выходит проблема подготовки руководителей, организаторов экопоселений.

Частично работу по подготовке организаторов могут взять на себя экопоселения, функционирующие как информационно-ознакомительные цен-

тры. Однако, как показывает жизнь, этого недостаточно, чего-то не хватает. Ведь даже люди с высшим экономическим и управленческим образованием до сих пор не смогли организовать сколько-нибудь успешно функционирующее экопоселение. Следовательно, в данном случае требуется комплексный подход, одновременно сочетающий и более широкий охват и большую специализацию на вопросах организации и управления именно подобными экологическими поселениями.

Судя по земельному законодательству только жилые дома в поселениях, в личных подсобных хозяйствах, в дачных объединениях пригодны для регистрации права проживания в них.

Физические лица – собственники имущества являются плательщиками налогов на имущество физических лиц. Объектами налогообложения признаются жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения.

Налог на строения, помещения и сооружения не уплачивается:

пенсионерами, получающими пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством РФ;

с расположенных на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан жилого строения жилой площадью до 50 квадратных метров и хозяйственных строений и сооружений общей площадью до 50 квадратных метров.

Следовательно, при аккуратном использовании предоставляемых действующим законодательством льгот существует возможность организовать экопоселения с полным, за исключением земельного, отсутствием налогов и налоговой отчетности.

Для экопоселений типа информационно-ознакомительных центров можно использовать пустующие земли памятников истории. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Таким образом, можно обеспечить сочетание государственных интересов по сохранению, использованию и государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ и интересов организатора по созданию экопоселения на землях зоны охраны. Ведь без посещения памятника людьми его сохранение и реставрация теряют всякий смысл.

Согласно Гражданскому кодексу РФ [20-22] к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них

(интеллектуальная собственность); нематериальные блага. Следовательно, информация – это отдельный объект гражданских прав, учет, налогообложение и оборот которого имеет свои особенности.

По Конституции РФ [6] каждый имеет право свободно искать, получать, передавать, производить и распространять информацию любым законным способом. По закону "Об информации..." [23] физические и юридические лица являются собственниками тех документов, массивов документов, которые созданы за счет их средств, приобретены ими на законных основаниях, получены в порядке дарения или наследования. Информационные ресурсы могут быть товаром, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

Поэтому, если по договору предприятие или предприниматель – посредник (организатор экопоселения) закупает у физического лица экземпляр информации, зафиксированной на материальном носителе, без указания о передаче авторских прав, то он должен предоставить этому физическому лицу имущественный вычет до 125 тыс. рублей по налогу на доходы физических лиц, т.к. по закону документ – это имущество.

Приезжающим в экопоселение гостям организатор – посредник продает информационные услуги, используя для этого в т.ч. и закупленную информацию. Такая схема работы предпринимателя позволяет на законной основе снизить уровень налогообложения до размера земельного налога.

Для целей налогообложения принимается цена товаров, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

Закон "Об информации..." [23] был принят лишь в 1995 г., поэтому достаточной практики его применения гражданами, судами и налоговыми органами накоплено не было. Возможно из-за этого при применении предпринимателем имущественного вычета из налогооблагаемой базы физического лица по налогу на доходы налоговая инспекция предъявила возражения. Сначала эти возражения были предъявлены самому предпринимателю, выплатившему доход физическому лицу, как к налоговому агенту. Однако из-за несоблюдения сроков и иных бюрократических причин арбитражным судом в удовлетворении иска налоговой инспекции было отказано. Затем налоговая инспекция обратилась с исками к каждому из физических лиц, которым были произведены выплаты предпринимателем. Воспользовавшись правом представительства в суде, предприниматель взял у физических лиц доверенности, и сам отстаивал их интересы. И вот какое решение принял суд:

23.08.1999 г.

РЕШЕНИЕ

2-12139

Именем Российской Федерации
Набережночелнинский горсуд РТ
в составе судьи Абдуллина И.Ш.
при секретаре Канашкиной М.А.,

рассмотрев гражданское дело по иску государственной налоговой инспекции по Северо-Восточному округу г.Набережные Челны к Лукину Анатолию Николаевичу о взыскании подоходного налога,

УСТАНОВИЛ:

Госналоговая инспекция по Северо-Восточному округу г.Набережные Челны обратилась в суд с иском к Лукину А.Н. о взыскании подоходного налога в сумме 11961 руб. и пени в сумме 152 руб. 50 коп., указав, что с 25.01.99 г. по 12.03.99 г. по результатам проверки деятельности физического лица, ответчика Лукина А.Н., имевшего помимо основной работы доход в сумме 45395 руб., выявлена неправильная уплата налога с дохода, полученного от продажи маркетинговой информации в 1997 г. на сумму 11961 руб. 15.03.99 г. госналоговая инспекция приняла решение об уплате ответчиком подоходного налога в сумме 11961 руб. с требованием уплаты до 19.04.99 г. До настоящего времени ответчик сумму налога не уплатил.

Ответчик Лукин в суд не явился, представитель Лукина иск не признал, указав, что Лукин – физическое лицо в декабре 1997 г. продал ему за 45395 руб. (деноминированных) справку с маркетинговой информацией, которая в соответствии со ст.3 Закона о подоходном налоге с физических лиц не подлежит налогообложению, так как не превышает 1000-кратный размер МРОТ по РФ.

Суд считает, что иск не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст.3 Закона РФ "О подоходном налоге с физических лиц" не подлежат налогообложению суммы, получаемые в течение года от продажи другого имущества, принадлежащего физическим лицам на праве собственности, в части, не превышающей 1000-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда.

В декабре 1997 г. Лукин – физическое лицо продал частному предпринимателю Насырову И.Н. справку с маркетинговой информацией за 45395 руб. (деноминированных), о чем отразил в декларации о доходах.

Согласно Федеральному Закону РФ "Об информации, информатизации и защите информации", информация – сведения о лицах, предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах независимо от формы представления; документированная информация (документ) – зафиксированная на материальном носителе информация с реквизитами, позволяющими ее идентифицировать.

Информационные ресурсы могут быть государственными и негосударственными и как элемент состава имущества находятся в собственности граждан. Отношения по поводу права собственности на информационные ресурсы регулируются гражданским законодательством РФ (ст.6 закона). Проданная Лукиным справка с маркетинговой информацией является не авторским правом, а информационной собственностью как элемент состава иму-

щества, и поэтому сумма от продажи такой собственности может быть объектом налогообложения, если она превышает 1000-кратный размер МРОТ (ст.3 закона о подоходном налоге с физических лиц).

Ответчик Лукин справку свою с маркетинговой информацией продал лишь за 45395 руб.

Руководствуясь ст. 191-193, 197 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска Госналоговой инспекции по Северо-Восточному округу г.Набережные Челны к Лукину А.Н. о взыскании подоходного налога и пени – ОТКАЗАТЬ.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд РТ в течение 10 дней.

Судья: подпись, копия верна.

Решение вступило в законную силу 3 сентября 1999 г.

Гербовая печать

Судья: подпись И.Ш.Абдуллин

Аналогичные решения суд принял и по делам № 2-12721, 2-12766, 2-13232, рассмотренным разными составами судей в зависимости от места жительства граждан – ответчиков. Упоминание в решении суда об авторском праве [24] связано с тем, что истец пробовал применить к справке с информацией закон об авторском праве. Однако даже в законе непосредственно указывается, что сообщения о событиях и фактах, имеющие информационный характер, не являются объектами авторского права.

Более обоснованные возражения были выдвинуты к определению цены маркетинговой информации, однако они не были подробно исследованы и не нашли отражения в материалах суда. Тем не менее, предложенная схема учитывает и эти обстоятельства. Например, как указано в Налоговом кодексе РФ [15], налоговые органы вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь между взаимозависимыми лицами, по товарообменным (бартерным) операциям, при совершении внешнеторговых сделок и при отклонении цен более чем на 20%. Если первые три причины отклоняются полностью, то относительно четвертой можно сказать, что маркетинговая информация – это такой товар, который немедленно теряет свои потребительские свойства после его применения, так как применение изменяет само содержание информации. Поэтому цены на одну и ту же информацию всегда будут отклоняться более чем на 20% из-за природы самого товара.

Таким образом, предоставляемые государством налоговые льготы позволяют снизить уровень налогообложения в организуемых экологических поселениях до величины земельного налога. В свою очередь, представляется целесообразным сочетание создания таких поселений на прилегающих к объектам культурного наследия территориях и государственной задачи сохранения, использования, популяризации и охраны этих памятников истории и культуры народов РФ.

Актуальность исследований обусловлена тем, что предоставляемые согласно налоговому законодательству льготы делают экономически целесообразным, а требования земельного и экологического законодательства – единственно возможным вариант создания новых населенных пунктов только в форме экопоселений.

ГЛАВА 3. ИНВЕСТИЦИИ В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКУЮ И ИНУЮ ЭКОНОМИЧЕСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ЭКОПОСЕЛЕНИЯХ

По закону "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" [11] инвестиции – денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;

инвестиционная деятельность – вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;

инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством РФ и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Субъектами инвестиционной деятельности являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи и другие лица. Инвесторы осуществляют вложения с использованием собственных и (или) привлеченных средств. Инвесторами могут быть физические и юридические лица, одновременно они же могут быть и пользователями.

Как уже отмечалось выше все инвестиционные проекты независимо от источников финансирования и форм собственности объектов вложений до их утверждения подлежат экспертизе, в т.ч. для оценки эффективности осуществляемых вложений.

3.1. Виды предпринимательской деятельности в экопоселениях

Существуют различные точки зрения на предпринимательство и его роль. В профессиональном смысле предпринимательство рассматривается как умение организовать собственный бизнес и достаточно успешно осуществлять функции, связанные с ведением собственного дела [25]. С философской точки зрения предпринимательство может быть охарактеризовано как особый настрой души, как форма деловой романтики, как средство реализации человеком присущих ему потенций.

С точки зрения практикующего человека, под предпринимательством понимается стремление и действия к самостоятельному ведению деловой активности по реализации на практике конкретной деловой идеи на определенных формализованных началах.

Предпринимательство – прежде всего мыслительный процесс, но поскольку каждый из нас обладает собственным аппаратом, стереотипом мыш-

ления, то применительно к этой конкретной сфере деловой активности и успехи у каждого предпринимателя различны. Это искусство ведения деловой активности. В силу этого, как и любой другой вид искусства, оно всегда носит строго субъективную окраску, всегда выступает в реальной жизни в качестве строго персонифицированного явления.

Предпринимательство – особый вид экономической активности (под ней понимается целесообразная деятельность, направленная на извлечение прибыли), которая основана на самостоятельной инициативе, ответственности и инновационной предпринимательской идее. Многие крупные производственные структуры переходят на предпринимательскую форму организации производства. Поскольку предпринимательство предполагает обязательное наличие свободы творчества, то подразделения целостных производственных структур получают право на свободу действий, что подразумевает и наличие капитала, необходимого для реализации идей, лежащих в основе внутрифирменного предпринимательства.

Предпринимательство есть деятельность, которая на основе риска иницирует, на основе предприимчивости организует, на основе ответственности стабилизирует и на основе личной заинтересованности развивает ту или иную форму добычи материальных либо духовных благ в сфере производства или обмена [26]. Важнейшими признаками предпринимательства являются самостоятельность и независимость хозяйствующих субъектов [27].

Предпринимательская способность – это особый фактор производства, соединяющий в процессе производства все остальные факторы в единую систему, это способность принимать решения и идти на риск [28].

Факторы производства всегда кому-то принадлежат. И собственник этих факторов, используя их в процессе производства, хочет получить доход. Собственник труда рассчитывает на доход в виде заработной платы, капитала – на доход в виде процента на вложенный капитал, природных ресурсов – на ренту, предпринимательской способности – на прибыль. Иначе зачем им эта собственность?

Однако предпринимательская способность достаточно редкий, ограниченный фактор. Даже серьезные ученые-экономисты, пытаясь на практике, в бизнесе подтвердить свои научные теории, нередко терпели оглушительный провал и заканчивали жизнь в нищете либо в долговой тюрьме [29].

В настоящий переходный к рыночной экономике период индивидуальный предприниматель становится центральной фигурой рынка [30]. Но произошедший в нашей стране разрыв правовых традиций имеет негативные последствия, необходимо восстановить уважение к закону в обществе и предпринимательской среде [31].

В соответствии с Гражданским кодексом РФ [20], предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами,

зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Следовательно, если физическое или юридическое лицо осуществляет деятельность не самостоятельно, не систематически (1 сделка в год) или не направленную на получение прибыли, рискует не своим имуществом или вообще не рискует, не зарегистрировано в законном порядке, то такая деятельность по Конституции называется иной экономической деятельностью. Например, директор предприятия не является предпринимателем, так как он рискует капиталом учредителя, а не своим собственным [17].

Отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием регулирует гражданское законодательство. К имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, в том числе к налоговым и другим финансовым и административным отношениям, гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено законодательством.

Возникает вопрос: кто все-таки осуществляет предпринимательскую деятельность – физические или юридические лица? В Конституции говорится о гражданах – физических лицах. В Гражданском кодексе не уточняется, что это обязательно должны быть граждане – физические лица. Там говорится, что граждане могут иметь имущество на праве собственности; наследовать и завещать имущество; заниматься предпринимательской и любой иной, не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать любые, не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах; избирать место жительства; иметь права авторов произведений науки, литературы и искусства, изобретений и иных охраняемых законом результатов интеллектуальной деятельности; иметь иные имущественные и личные неимущественные права.

Отсюда следует, что предпринимательской деятельностью могут заниматься и юридические лица, хотя само создание юридического лица еще не является предпринимательской деятельностью, т.к. это действие упомянуто хотя и после предпринимательской деятельности граждан, но все-таки отдельно. А как тогда называть наемных управляющих предприятиями – юридическими лицами? Ведь они же не рискуют своим имуществом. В таком случае, на наш взгляд, предпринимателем может называться также создатель уже действующего предприятия и собственник капитала, вложивший свое имущество в уставный фонд этого предприятия с намерением систематического получения выгоды от своих вложений и деятельности предприятия. Здесь будут соблюдаться все условия предпринимательства: самостоятельность создания и самостоятельный подбор персонала, в т.ч. наемного управляющего, риск своим имуществом, систематичность, выгода, законная регистрация [32]. Этическая сторона вопроса изучалась с помощью профессионального психоневролога Насыровой Д.И.

Рассмотрим предпринимательскую деятельность граждан более по-

дробно. Наиболее простой и доступной формой предпринимательской деятельности является деятельность без образования юридического лица. Гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. Гражданин, осуществляющий предпринимательскую деятельность без образования юридического лица с нарушением этих требований, не вправе ссылаться в отношении заключенных им при этом сделок на то, что он не является предпринимателем. Суд может применить к таким сделкам правила Гражданского [20-22] и Налогового [15, 16] кодексов об обязательствах, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

К предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила Гражданского кодекса, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношения.

Индивидуальный предприниматель является субъектом малого предпринимательства [33] и обладает рядом преимуществ:

1. Полное отсутствие внутренних трансакционных потерь на различные бюрократические согласования, органически присущие любым организациям [34].

2. Упрощенный порядок учета и отчетности, также снижающий внутренние потери.

3. Предоставляемые законом налоговые льготы, скидки и вычеты, позволяющие значительно увеличить прибыль предпринимателей.

Способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении 18-летнего возраста. Несовершеннолетний, достигший 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью [20]. Этим могут воспользоваться студенты средних профессиональных и высших учебных заведений соответствующего профиля для приобретения профессиональных навыков уже во время учебы.

Объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным (эмансипация) производится по решению органа опеки и попечительства – с согласия обоих родителей, усыновителей или попечителя либо при отсутствии такого согласия – по решению суда.

Родители, усыновители и попечитель не несут ответственности по обязательствам эмансипированного несовершеннолетнего, в частности по обязательствам, возникшим вследствие причинения им вреда.

Свою деятельность предприниматель может осуществлять не только

сам. Индивидуальные предприниматели имеют право найма рабочей силы. Это позволяет организовать производство, используя форму предпринимателя без образования юридического лица, имеющую ряд существенных преимуществ. Очевидно, что привлекать наемную рабочую силу предприниматель может на деятельность, дополняющую ему лично разрешенный вид деятельности, но вид деятельности работников не обязан совпадать с указанным в регистрационном документе самого предпринимателя. Таким образом, в случае указанного найма он становится по отношению к наемным работникам работодателем, обязанным осуществлять их государственное пенсионное и иное страхование [35]. Данная схема была опробована на предприятии ООО "Техносервис" (генеральный директор Понкратов В.В.) при участии зарегистрированного на тот момент предпринимателя Насыровой Д.И.

Поэтому индивидуальные предприниматели, использующие труд наемных работников либо заключающие договоры гражданско-правового характера, предметом которых являются выполнение работ и оказание услуг с физическими лицами, регистрируются в органах Пенсионного фонда России (ПФР) как индивидуальные предприниматели и как работодатели. При этом им присваиваются два регистрационных номера.

Для индивидуальных предпринимателей начисление и уплата страховых взносов за наемных работников, представление отчетности в органы ПФР и осуществление органами ПФР их контроля (составление актов камеральных проверок, документальные проверки) производятся в порядке и сроки, законодательно установленные для работодателей.

Другими формами предпринимательской деятельности предусмотрено образование юридического лица с разной степенью прав и ответственности лиц, учреждающих данное предприятие.

Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридические лица должны иметь самостоятельный баланс или смету.

В связи с участием в образовании имущества юридического лица его учредители (участники) могут иметь обязательственные права в отношении этого юридического лица либо вещные права на его имущество.

К юридическим лицам, в отношении которых их участники имеют обязательственные права, относятся хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы. Другими словами, учредители (участники) обязуются предоставить в хозяйственное ведение или оперативное управление юридического лица свое имущество. При выходе из состава участников предприятие обязуется это имущество или его денежный эквивалент возратить выходящему участнику.

К юридическим лицам, на имущество которых их учредители имеют

право собственности или иное вещное право, относятся государственные и муниципальные унитарные предприятия, в том числе дочерние предприятия, а также финансируемые собственником учреждения. То есть все имущество таких предприятий, а не только внесенная часть, принадлежит собственнику.

К юридическим лицам, в отношении которых их учредители (участники) не имеют имущественных прав, относятся общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды, объединения юридических лиц (ассоциации и союзы).

Таким образом, предприниматели без образования юридического лица и предприниматели – создатели юридических лиц имеют практически одинаковые конституционные и гражданские права. Следовательно, основные различия, если они есть, находятся среди их обязанностей [32].

Встречающиеся факты неоправданного риска наемных администраторов в отношении имущества учредителей заставляет последних самим управлять своим имуществом, т.е. становиться одновременно и директорами своих предприятий. Таким образом, совмещение функций учредителя и директора делают их похожими на индивидуальных предпринимателей, на изучение деятельности которых и будет в дальнейшем сделан основной акцент. Поэтому те моменты, которые не относятся к предпринимателям или не представляют интереса для использования хотя бы в качестве ограничителей, в отдельных случаях из применяемых для цитирования частей документов исключены.

Удручающее состояние российской экономики обусловлено целым рядом причин, которые, как правило, взаимосвязаны, и одностороннее воздействие на них не дает значительных результатов, а часто приводит к противоположным последствиям, так как наталкивается на противодействие со стороны старых институтов. Реформируемая среда создает условия, при которых совершенно не обязательно выживают социально прогрессивные новшества.

Происходит это по трем причинам:

1) существование организаций и любых других социальных групп, которые заинтересованы в сохранении старого института и обладают возможностями для этого;

2) инерционность социально-экономической среды, устоявшиеся нормы поведения, которые заданы предыдущей траекторией развития (70 лет существования административно-командной системы не могли не оказать огромного влияния на поведение и мышление членов общества);

3) и, наконец, среде присущ элемент случайности.

Поэтому необходимо достаточно жесткое, но взвешенное влияние государства, причем такое, чтобы в законодательных и нормативных актах фиксировались инициированные со стороны общества прогрессивные институты. Нормы, способствующие социальному регрессу, должны постепенно прекращать свое существование таким образом, чтобы следование им было невыгодно для экономических субъектов.

В этой связи остановимся на центральном звене экономики – предприятии (фирме). В конечном итоге именно экономическое, социальное и технологическое развитие предприятий означает прогресс экономики и общества в целом.

Первые годы реформ государство занималось исключительно макроэкономическими вопросами и не уделяло должного внимания положению на предприятиях. Однако трудности выхода российской экономики из кризиса во многом связаны именно с неспособностью и неготовностью предприятий настраиваться на требования рыночной экономики, модернизировать производство, менять ассортимент и увеличивать производство, продвигать товары и услуги и т.д. Этому препятствуют многочисленные финансовые, правовые, производственные проблемы. Мы считаем, что наряду с объективными причинами общеэкономического порядка (слабое развитие денежно-кредитной системы, разрыв хозяйственных связей в связи с распадом СССР и СЭВ, неэффективная налоговая политика, неотработанный механизм реализации прав собственности и т.д.) основная ответственность за спад производства лежит на руководстве конкретных предприятий. Естественно, здесь сказывается наследие плановой экономики, привычка работать в условиях мягких бюджетных ограничений, недостаток образования в области управления, низкая степень социальной ответственности (условия среды создают мощные стимулы для оппортунистического поведения). Руководители не осознают необходимости реформ в силу консервативности, нежелания прибегать к внешней профессиональной помощи, вследствие чего даже перспективные предприятия могут оказаться несостоятельными из-за плохого руководства.

Одна из существенных особенностей предприятия как производственного объекта в том, что оно в принципе не может быть закрытой системой (как государство), результаты деятельности предприятия всегда экстернальны. Как элемент общественной системы любой производственный объект в большей или меньшей степени вовлечен в исполнение всех типов общественных функций – производственных, хозяйственных, социальных, так как само возникновение производственных структур означает появление нового органа, который создает новый способ регулирования определенного процесса в обществе в ответ на какую-то неудовлетворенную потребность.

Таким образом, цель и критерии эффективности производства для отдельного предприятия те же, что и для отрасли, экономической системы в целом. Разница лишь в конкретизации и дифференциации целей, но они не должны идти вразрез с целями общественного производства в целом.

Остановимся подробнее на производственной и социальной сущности предприятия в общественной системе.

Требования, предъявляемые к предприятию как к производственному субъекту, можно свести к следующим:

- 1) выпуск продукции в количестве, востребованном потребителями;
- 2) обеспечение прироста на основе рационального использования ре-

сурсов;

- 3) обеспечение высокого качества продукции;
- 4) цена продукта должна отвечать интересам как продавца, так и покупателя;
- 5) время появления на рынке нового товара должно соответствовать времени созревания потребности (шире использовать методы маркетинга);
- 6) обеспечение необходимого ассортимента товаров и услуг с ориентацией на разные группы потребителей.

Одновременно предприятие – место приложения сил членов общества, трудовой коллектив – одно из первичных (наряду с семьей, школой) социальных образований, сфера соприкосновения индивида с социумом, в ходе которого реализуется масса социальных потребностей человека. Взаимодействие предприятий, в ходе которого возникают и функционируют нормы, обычаи, во многом определяет правовую среду государства, служит моделью взаимоотношений как юридических лиц, так и работников.

Среди основных требований, которые общество предъявляет к предприятию как социальной структуре, можно выделить:

- 1) обеспечение условий профессионального роста, реализации потребностей в общении, уважении, самореализации;
- 2) постоянное воспроизводство деятельности;
- 3) участие в жизни региона, благотворительность;
- 4) бережное отношение к окружающей природной среде, сохранение природного и культурного потенциала региона.

Естественно, что и предприятие в свою очередь предъявляет определенные требования к обществу. Это спрос на квалифицированных специалистов, товары и услуги других фирм, инвестиции, НИОКР, льготы со стороны государственных органов и т.д. Сюда можно отнести преданность корпоративным интересам, признание общественной ценности фирмы, поддержка в чрезвычайных ситуациях, создание и расширение ее социально-экономического потенциала.

Одни функции предприятия отражают микроэкономическое движение материальных, финансовых, информационных потоков, перемещение рабочей силы и реализуют силы конкуренции. Другие же лежат в основе существования общества, поэтому чисто рыночных рычагов в этой области явно недостаточно, так как рынок с его стимулами к наживе, жесткими законами конкуренции, условиями имущественного расслоения противоречит социальным принципам общества. Для того чтобы предприятия были не только экономически эффективными, но и способствовали социальному прогрессу, необходимо действенная институциональная реформа, инициируемая со стороны государства, а также (даже в большей мере) со стороны структур самого общества.

Таким образом, в очередной раз мы сталкиваемся с системным характером социально-экономических процессов. Кризис носит системный харак-

тер, поэтому и выход из него должен быть системным. Воздействие должно находиться в комплексе экономических, политических, психологических и других ориентиров [36].

Безусловно, рассмотрение предприятия как части социально-экономической среды, предпринятое аспирантом Карначем Г.К., не облегчает задач, но делает их постановку более взвешенной, а решение – более эффективным.

Расчеты между юридическими лицами, а также расчеты с участием граждан, связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, производятся в безналичном порядке [20]. Расчеты между этими лицами могут производиться также наличными деньгами, если иное не установлено законом. Расчеты с участием граждан, не связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, могут производиться наличными деньгами без ограничения суммы или в безналичном порядке.

По закону о Банке России [37] функция установления правил осуществления расчетов в РФ закреплена за Центральным банком РФ. Руководствуясь этим законом, Центральный банк установил в РФ предельный размер расчетов наличными деньгами по одному платежу между юридическими лицами (а следовательно, и между предпринимателями) в сумме 60 тыс. руб. [38]. Безналичные расчеты производятся через банки, иные кредитные организации, в которых открыты соответствующие счета, если иное не вытекает из закона и не обусловлено используемой формой расчетов.

Излишнее регулирование этой сферы даже с благими намерениями может привести к дополнительным трудностям в осуществлении предпринимательской деятельности. Например, в целях ужесточения контроля за наличным денежным оборотом и упорядочения инкассированных денежных средств предприятий, организаций, учреждений, усиления борьбы с налоговыми правонарушениями и преступлениями, связанными с внебанковским оборотом наличных денежных средств, Президент Республики Татарстан постановил [39]:

Установить обслуживаемым юридическим лицам независимо от организационно-правовой формы, предпринимателям без образования юридического лица лимиты остатка денежной наличности в кассе и нормы расходования наличных денег из выручки.

У предпринимателей без образования юридического лица предельные нормы расходования наличных денег из выручки по основной уставной деятельности должны быть не выше 20% от месячной выручки.

Кредитным учреждениям и их филиалам, действующим на территории РТ, обеспечить контроль за соблюдением установленного лимита остатка кассы и разрешенных норм расходования выручки и целевого использования полученных денег в банке.

Банкам осуществлять расчеты наличными деньгами между всеми предприятиями, организациями и учреждениями независимо от организационно-правовой формы, а также предпринимателями без образования юридического

лица в пределах размеров, установленных законодательством, кроме выплат:

на заработную плату и социального характера, пенсий и стипендий;

за заготовку сельхозпродукции юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица, зарегистрированным на территории Республики Татарстан, за скупку (закупку) сырья, стеклотары и вещей у населения, на выдачу ссуд своим работникам, на покупку ценных бумаг по лицензии, выданной в установленном порядке, на выплаты донорам, на приобретение горюче-смазочных материалов и канцтоваров;

в некоторых других случаях.

За нарушение норм расходования наличных денег из выручки, нецелевое использование наличных денег, полученных из банка, осуществление расчетов наличными денежными средствами с другими предприятиями (учреждениями, организациями) сверх установленных предельных сумм, минуя учреждения банка, неоприходование (неполное оприходование) в кассу денежной наличности, а также за нарушение порядка инкассирования руководители предприятий (организаций, учреждений), коммерческих банков, руководители бухгалтерских служб подвергаются административному наказанию в виде штрафа в сумме до 100 минимальных размеров оплаты труда, а физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, подвергаются административному наказанию в виде штрафа в сумме до 10 минимальных размеров оплаты труда.

К предприятиям, учреждениям и организациям независимо от форм собственности, а также физическим лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, применяются (дополнительно к административному наказанию?) следующие меры финансовой ответственности:

за нарушение норм расходования наличных денег из выручки – штраф в сумме до 200 минимальных размеров оплаты труда;

за осуществление расчетов наличными денежными средствами с другими предприятиями, учреждениями и организациями сверх установленных предельных сумм – штраф в 3-кратном размере суммы произведенного платежа;

за неоприходование (неполное оприходование) в кассу денежной наличности – штраф в 4-кратном размере неоприходованной суммы;

за несоблюдение действующего порядка хранения свободных денежных средств, а также за накопление в кассах наличных денег сверх установленных лимитов – штраф в 4-кратном размере выявленной сверхлимитной кассовой наличности.

Протоколы об указанных нарушениях составляются должностными лицами Управления Министерства РФ по налогам и сборам по РТ и Управления федеральной службы налоговой полиции РФ по РТ. Дела об указанных нарушениях рассматриваются органами налоговой инспекции и налоговой полиции в пределах их компетенции по месту совершения правонарушения в

порядке, установленном законодательством [40].

Поэтому для исключения подобных ситуаций индивидуальным предпринимателям рекомендуется всегда брать деньги в банке или оформлять имеющуюся наличность как свою зарплату или доход, что и предполагается в Налоговом кодексе [15, 16].

Индивидуальный предприниматель, который не в состоянии удовлетворить требования кредиторов, связанные с осуществлением им предпринимательской деятельности, может быть признан несостоятельным (банкротом) по решению суда [20]. С момента вынесения такого решения утрачивает силу его регистрация в качестве индивидуального предпринимателя.

При осуществлении процедуры признания банкротом индивидуального предпринимателя его кредиторы по обязательствам, не связанным с осуществлением им предпринимательской деятельности, также вправе предъявить свои требования. Требования указанных кредиторов, не заявленные ими в таком порядке, сохраняют силу после завершения процедуры банкротства индивидуального предпринимателя.

Требования кредиторов индивидуального предпринимателя в случае признания его банкротом удовлетворяются за счет принадлежащего ему имущества, на которое может быть обращено взыскание, в следующей очередности:

в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми предприниматель несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, а также требования о взыскании алиментов;

во вторую – производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда с лицами, работающими по трудовому договору, в том числе по контракту, и по выплате вознаграждений по авторским договорам;

в третью – удовлетворяются требования кредиторов, обеспеченные залогом принадлежащего индивидуальному предпринимателю имущества;

в четвертую – погашается задолженность по обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды;

в пятую – производятся расчеты с другими кредиторами в соответствии с законом.

После завершения расчетов с кредиторами индивидуальный предприниматель, признанный банкротом, освобождается от исполнения оставшихся обязательств, связанных с его предпринимательской деятельностью, и иных требований, предъявленных к исполнению и учтенных при признании предпринимателя банкротом. Сохраняют силу требования граждан, перед которыми лицо, объявленное банкротом, несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, а также иные требования личного характера.

Основания и порядок признания судом индивидуального предпринимателя банкротом либо объявления им о своем банкротстве устанавливаются законом о несостоятельности (банкротстве) [41]. Гражданин отвечает по сво-

им обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание. Перечень имущества граждан, на которое не может быть обращено взыскание, устанавливается гражданским процессуальным законодательством [42].

Уголовным кодексом РФ [43] за неправомерные действия при банкротстве, преднамеренное банкротство, фиктивное банкротство, незаконное предпринимательство предусмотрена соответствующая ответственность. Например, за осуществление предпринимательской деятельности без регистрации или с нарушением правил регистрации, а равно представление в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, документов, содержащих заведомо ложные сведения, либо осуществление предпринимательской деятельности без специального разрешения (лицензии) в случаях, когда такое разрешение (лицензия) обязательно, или с нарушением лицензионных требований и условий [44, 45], если это деяние причинило крупный ущерб гражданам, организациям или государству либо сопряжено с извлечением дохода в крупном размере, гражданин наказывается штрафом в размере до 300 тыс. рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 2 лет, либо обязательными работами на срок от 180 до 240 часов, либо арестом на срок от 4 до 6 месяцев.

То же деяние, совершенное организованной группой или сопряженное с извлечением дохода в особо крупном размере, наказывается штрафом в размере от 100 тыс. до 500 тыс. рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от 1 года до 3 лет либо лишением свободы на срок до 5 лет со штрафом в размере до 80 тыс. рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 6 месяцев либо без такового.

Доходом в крупном размере признается доход, сумма которого превышает 200 минимальных размеров оплаты труда, доходом в особо крупном размере – доход, сумма которого превышает 500 минимальных размеров оплаты труда.

Действуя как посредник в интересах нанимающих его физических и юридических лиц индивидуальный предприниматель фактически выступает в качестве бухгалтера для своих работодателей. Однако наименование деятельности "посредническая" дает ему возможность снизить роль административного и экономического механизмов регулирования. Иначе бы ему пришлось получать лицензию [44, 45] и перейти к налогообложению вмененного дохода [16]. В связи с этим по мере перехода нашей страны к развитой рыночной экономике и увеличению роли профессиональных объединений возрастает роль этического механизма, являющегося в современных условиях РФ дополнительным.

Одним из инструментов общественного регулирования (саморегулиро-

вания) является Кодекс этики профессиональных бухгалтеров [46]. Этот документ определяет: сферу деятельности профессиональных бухгалтеров и особенности этой деятельности; интересы профессионального бухгалтера, клиента, работодателя и общества; разрыв ожиданий и возможностей; цели и основные принципы деятельности профессиональных бухгалтеров; общие требования, предъявляемые к профессиональным бухгалтерам, в частности, вопросы достижения и поддержания профессиональной компетентности, а также вопросы налоговых расчетов.

Но условия работы предпринимателей – посредников и бухгалтеров все-таки различны. Если для бухгалтеров существуют требования к независимости, ограничения на финансовое участие в делах клиента и трудовые отношения с организацией клиента, родственные и личные взаимоотношения, то для посредника такие требования, наоборот, являются положительным фактором.

Вознаграждение бухгалтера и предпринимателя – посредника тоже должно различаться, т.к. кроме своих профессиональных услуг как бухгалтера посредник предоставляет также и хозяйственный механизм, лично взаимодействует с налоговыми органами, берет больше ответственности на себя. Соответственно он может претендовать на более весомую часть вознаграждения, в том числе и за счет меньших налоговых отчислений.

Согласно [46] профессиональный бухгалтер – это физическое лицо, осуществляющее деятельность в областях:

- а) бухгалтерского учета;
- б) аудиторской деятельности;
- в) финансового менеджмента, финансовой экспертизы;
- г) преподавательской, научно-исследовательской или управленческой деятельности в вышеперечисленных сферах;
- д) обладающее определенным документом.

Таким образом, при профессиональной и психологической подготовке будущих бухгалтеров необходимо учесть, что сферой их деятельности, возможно, будет не только бухучет, но и посредническая деятельность [47]. Вопросы этической и психологической саморегуляции рассмотрены с помощью профессионального психоневролога Насыровой Д.И.

Таким образом, наиболее приемлемыми видами предпринимательской деятельности в экопоселениях являются посредническая, маркетинговая, информационная, организационная (менеджмент) и т.п.

3.2. Информация как объект предпринимательской деятельности в экопоселениях

В связи с переходом экономики страны в постиндустриальную, информационную стадию развития представляет интерес изучение вопросов, связанных с информацией как объектом предпринимательской деятельности. Ее

фактическая неисчерпаемость и бесконечная наукоемкость исключительно привлекательны с экономической точки зрения.

Согласно Конституции РФ [6] каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности. В том числе каждый имеет право свободно искать, получать, передавать, производить и распространять информацию любым законным способом. С другой стороны, каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы. Однако является ли информация имуществом, услугой, интеллектуальной собственностью или иным объектом в Конституции не указано. Изложенные в Гражданском [20-22] и Налоговом [15, 16] кодексах РФ положения, касающиеся информации, имеют некоторые нестыковки, из-за чего возникают проблемы с определением порядка налогообложения информации.

В настоящем разделе рассматриваются понятия информации и информационной предпринимательской деятельности, определяются доходы, порядок их налогообложения и налоговая отчетность по информационной предпринимательской деятельности, анализируются особенности преподавания вопросов по информационной предпринимательской деятельности. На основании выполненных исследований излагаются научно обоснованные экономические решения, внедрение которых может внести значительный вклад в развитие экономики страны, в частности, решения по проблемам создания экологического поселения как объекта информационной предпринимательской деятельности.

Актуальность исследований связана с развитием в нашей стране рыночных отношений, в том числе и в сфере труда, в связи с чем в рамках проекта "Разработка модели системы трудоустройства выпускников высших учебных заведений (на основе регионального опыта)" рассматривались возможности приложения своих способностей выпускниками вузов в новых областях экономики, в частности, в области информационной предпринимательской деятельности. Этот проект выполнялся в соответствии с программой "Качество и безопасность технологий, продукции, образовательных услуг и объектов" (подпрограмма № 3 "Разработка и реализация федерально-региональной политики в области науки и образования", раздел № 5 "Научное обеспечение формирования и развития системы содействия трудоустройству выпускников профессионального образования, повышения квалификации и переподготовки специалистов", код ГРНТИ 05.11.71, научный руководитель проекта Николаев Михаил Викторович, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, проректор Казанского государственного университета).

Научная новизна результатов и выдвигаемых положений состоит в выяснении новых возможностей и путей вовлечения в экономический оборот практически неограниченного числа объектов в виде информационных ресурсов, а также в определении изменений будущих требований к специаль-

ной экономической образовательной подготовке выпускников вузов – центральных субъектов информационной предпринимательской деятельности.

Полученные автором научные результаты нашли практическое использование при создании особого объекта информационной предпринимательской деятельности в форме экопоселения.

Исследования выполнены на основе опыта личной индивидуальной предпринимательской деятельности автора, накопленного за период с 1994 г.

Достоверность полученных результатов подтверждена итогами налоговых проверок, вступившими в силу решениями арбитражного и общегражданского судов по вопросам налогообложения информации, принятыми в отношении к автору.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ [20] к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Другими словами, информация является совершенно самостоятельным объектом гражданских прав и вполне может самостоятельно участвовать в обороте. Но в отличие от всех других объектов она рассматривается в Гражданском кодексе только в одном аспекте, а именно, что информация составляет служебную или коммерческую тайну в случае, когда она имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к ней нет свободного доступа на законном основании и обладатель информации принимает меры к охране ее конфиденциальности.

Вероятно в связи с этим, а также с необходимостью участия в международном информационном обмене были приняты соответствующие законы [23, 48], в которых определено, что:

информация – сведения о лицах, предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах независимо от формы их представления;

документированная информация (документ) – зафиксированная на материальном носителе информация с реквизитами, позволяющими ее идентифицировать;

информационные процессы – процессы сбора, обработки, накопления, хранения, поиска и распространения информации;

информационные ресурсы – отдельные документы и отдельные массивы документов, документы и массивы документов в информационных системах (библиотеках, архивах, фондах, банках данных, других информационных системах);

собственник информационных ресурсов, информационных систем,

технологий и средств их обеспечения – субъект, в полном объеме реализующий полномочия владения, пользования, распоряжения указанными объектами;

владелец информационных ресурсов, информационных систем, технологий и средств их обеспечения – субъект, осуществляющий владение и пользование указанными объектами и реализующий полномочия распоряжения в пределах, установленных законом;

пользователь (потребитель) информации – субъект, обращающийся к информационной системе или посреднику за получением необходимой ему информации и пользующийся ею.

Именно указанный в определении посредник между пользователем и информацией может стать центральной фигурой в новой области предпринимательской деятельности – информационной.

Федеральным законом о международном информационном обмене [48] добавляются новые понятия:

информационные продукты (продукция) – документированная информация, подготовленная в соответствии с потребностями пользователей и предназначенная или применяемая для удовлетворения потребностей пользователей;

информационные услуги – действия субъектов (собственников и владельцев) по обеспечению пользователей информационными продуктами.

Так как по Гражданскому кодексу [21] работа – это изготовление или переработка (обработка) вещи, а оказание услуги – это совершение определенного действия или осуществление определенной деятельности, то отсюда следует, что учет и налогообложение информации определяется формой ее представления.

Исходя из того, что информация является отдельным видом объектов гражданских прав, возникает вопрос, в какой форме необходимо учитывать ее оборот?

Федеральный закон об информации [23] регулирует отношения, возникающие при формировании и использовании информационных ресурсов на основе создания, сбора, обработки, накопления, хранения, поиска, распространения и предоставления потребителю документированной информации и другие вопросы, не затрагивая отношений, регулируемых Законом РФ "Об авторском праве и смежных правах" [24].

Информационные ресурсы являются объектами отношений физических, юридических лиц, государства, составляют информационные ресурсы России и защищаются законом наряду с другими ресурсами.

Правовой режим информационных ресурсов определяется нормами, устанавливающими:

порядок документирования информации;

право собственности на отдельные документы и отдельные массивы документов, документы и массивы документов в информационных системах;

категорию информации по уровню доступа к ней;
порядок правовой защиты информации.

Документирование информации является обязательным условием включения информации в информационные ресурсы. Документирование информации осуществляется в порядке, устанавливаемом органами государственной власти, ответственными за организацию делопроизводства, стандартизацию документов и их массивов, безопасность РФ.

Информационные ресурсы могут быть и негосударственными и как элемент состава имущества находятся в собственности граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и общественных объединений. Отношения по поводу права собственности на информационные ресурсы регулируются гражданским законодательством РФ.

Физические и юридические лица являются собственниками тех документов, массивов документов, которые созданы за счет их средств, приобретены ими на законных основаниях, получены в порядке дарения или наследования.

Информационные ресурсы, являющиеся собственностью организаций, включаются в состав их имущества в соответствии с гражданским законодательством РФ.

Информационные ресурсы, являющиеся собственностью государства, находятся в ведении органов государственной власти и организаций в соответствии с их компетенцией, подлежат учету и защите в составе государственного имущества.

Информационные ресурсы могут быть товаром, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

Собственник информационных ресурсов пользуется всеми правами, предусмотренными законодательством РФ, в том числе он имеет право:

назначить лицо, осуществляющее хозяйственное ведение информационными ресурсами или оперативное управление ими;

устанавливать в пределах своей компетенции режим и правила обработки, защиты информационных ресурсов и доступа к ним;

определять условия распоряжения документами при их копировании и распространении.

Право собственности на средства обработки информации не создает права собственности на информационные ресурсы, принадлежащие другим собственникам. Документы, обрабатываемые в порядке предоставления услуг или при совместном использовании этих средств обработки, принадлежат их владельцу. Принадлежность и режим производной продукции, создаваемой в этом случае, регулируются договором.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору поставки, купли-продажи, по другим формам обмена информационными ресурсами между организациями рассматриваются арбитражным судом.

В Федеральном законе [48] определяются объекты международного информационного обмена: документированная информация, информационные ресурсы, информационные продукты, информационные услуги, средства международного информационного обмена.

Также как и в [23] документированная информация, информационные ресурсы, информационные продукты, средства международного информационного обмена относятся к объектам имущественных прав собственников и включаются в состав их имущества.

Отношения, связанные с правом собственности, возникающие в результате оказания или получения информационной услуги, определяются договором между собственником или владельцем информационных продуктов и пользователем. Оказание информационной услуги не создает для пользователя право авторства на полученную документированную информацию.

Информационные продукты являются товаром, если это не противоречит международным договорам РФ и законодательству РФ.

Однако в бухгалтерском учете для информации из всех видов объектов гражданских прав в основном используется форма "услуги". Например, расходы, связанные с производством и реализацией, включают в себя [16]:

1) расходы, связанные с изготовлением (производством), хранением и доставкой товаров, выполнением работ, оказанием услуг, приобретением и (или) реализацией товаров (работ, услуг, имущественных прав);

2) прочие расходы, связанные с производством и (или) реализацией.

Стоимость товарно-материальных ценностей, включаемых в материальные расходы, определяется исходя из цен их приобретения (без учета сумм налогов, подлежащих вычету либо включаемых в расходы), включая комиссионные вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям, ввозные таможенные пошлины и сборы, расходы на транспортировку и иные затраты, связанные с приобретением товарно-материальных ценностей, в том числе суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением материально-производственных запасов [49].

К прочим расходам, связанным с производством и реализацией, относятся следующие расходы налогоплательщика:

1) расходы на юридические и информационные услуги;

2) расходы на текущее изучение (исследование) конъюнктуры рынка, сбор информации, непосредственно связанной с производством и реализацией товаров (работ, услуг). В каждом конкретном случае необходимо определять взаимосвязь по времени расходов на сбор маркетинговой информации с продвижением продукции на рынке сбыта от производителя к потребителю, потому что затраты на изучение маркетинговых перспектив на длительный период (несколько лет) должны списываться в расходы путем начисления амортизации как на один из видов нематериальных активов [50];

3) периодические (текущие) платежи за пользование правами на ре-

зультаты интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации (в частности, правами, возникающими из патентов на изобретения, промышленные образцы и другие виды интеллектуальной собственности).

При определении налоговой базы не учитываются расходы по приобретению и (или) созданию амортизируемого имущества, в том числе суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением основных средств [51], т.к. первоначальная стоимость амортизируемого основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение, сооружение, изготовление и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, учитываемых в составе расходов.

К другому виду амортизируемого имущества – к нематериальным активам относится владение "ноу – хау", секретной формулой или процессом, информацией в отношении промышленного, коммерческого или научного опыта, в том числе суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением нематериальных активов [52].

С другой стороны, хотя в действующей в настоящее время товарной номенклатуре внешнеэкономической деятельности (ТН ВЭД) классификация информации как таковой не предусмотрена, в случае перемещения через таможенную границу РФ носителей с записанной на них информацией они (носители информации) классифицируются в соответствующие товарные подпозиции ТН ВЭД [53]. Основой для начисления таможенных платежей является стоимость не только носителей, но и информации при условии, что такая указана в контракте.

Таким образом, обзор правовых документов показывает, что для учета информации в основном используются все иные формы (виды) объектов гражданских прав, кроме собственно информации [54-56]. Обзор выполнен на основе содержания договоров, заключенных с ООО "Техносервис" (генеральный директор Понкратов В.В.) с помощью профессионального юриста Насырова М.Н.

Представляет интерес вопрос об имеющихся в России экономических и правовых ограничениях оборота информации. Согласно Конституции РФ [6] имеются два случая исключений на право свободно искать, получать, передавать, производить и распространять информацию. Во-первых, сбор, хранение, использование и распространение информации о частной жизни лица без его согласия не допускаются. Во-вторых, федеральным законом определяется перечень сведений, составляющих государственную тайну [57], а именно:

- 1) сведения в военной области;
- 2) сведения в области экономики, науки и техники, в частности:

о достижениях науки и техники, о научно-исследовательских, об опытно-конструкторских, о проектных работах и технологиях, имеющих важное

оборонное или экономическое значение, влияющих на безопасность государства;

3) сведения в области внешней политики и экономики:

о внешнеполитической, внешнеэкономической деятельности РФ, преждевременное распространение которых может нанести ущерб безопасности государства;

о финансовой политике в отношении иностранных государств (за исключением обобщенных показателей по внешней задолженности), а также о финансовой или денежно-кредитной деятельности, преждевременное распространение которых может нанести ущерб безопасности государства;

4) сведения в области разведывательной, контрразведывательной и оперативно-розыскной деятельности.

Еще одно ограничение накладывает Гражданский кодекс РФ [20]. Когда информация имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к ней нет свободного доступа на законном основании и обладатель информации принимает меры к охране ее конфиденциальности, то информация составляет служебную или коммерческую тайну.

Указом Президента РФ [58] утвержден перечень сведений конфиденциального характера, это:

1) сведения о фактах, событиях и обстоятельствах частной жизни гражданина, позволяющие идентифицировать его личность (персональные данные), за исключением сведений, подлежащих распространению в средствах массовой информации в установленных федеральными законами случаях. Согласно Федеральному закону [59] сведения, ставшие известными работнику органа записи актов гражданского состояния в связи с государственной регистрацией акта гражданского состояния, являются персональными данными;

2) сведения, составляющие тайну следствия и судопроизводства;

3) служебные сведения, доступ к которым ограничен органами государственной власти в соответствии с Гражданским кодексом РФ и федеральными законами (служебная тайна);

4) сведения, связанные с профессиональной деятельностью, доступ к которым ограничен в соответствии с Конституцией РФ и федеральными законами (врачебная, нотариальная, адвокатская тайна, тайна переписки, телефонных переговоров, почтовых отправлений, телеграфных или иных сообщений и так далее);

5) сведения, связанные с коммерческой деятельностью, доступ к которым ограничен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и федеральными законами (коммерческая тайна);

6) сведения о сущности изобретения, полезной модели или промышленного образца до официальной публикации информации о них.

Сведения, которые не могут составлять служебную или коммерческую

тайну, определяются законом и иными правовыми актами. Например, эмитент публично размещаемых эмиссионных ценных бумаг обязан осуществлять раскрытие информации о своих ценных бумагах и своей финансово-хозяйственной деятельности в следующих формах [60]:

- 1) составление ежеквартального отчета по ценным бумагам;
- 2) сообщения о существенных событиях и действиях, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность эмитента.

Под раскрытием информации понимается обеспечение ее доступности всем заинтересованным в этом лицам независимо от целей получения данной информации по процедуре, гарантирующей ее нахождение и получение. Раскрытой информацией на рынке ценных бумаг признается информация, в отношении которой проведены действия по ее раскрытию. Общедоступной информацией на рынке ценных бумаг признается информация, не требующая привилегий для доступа к ней или подлежащая раскрытию в соответствии с законом.

В целях обеспечения деятельности государственной налоговой службы, правоохранительных и контролирующих органов, а также предупреждения злоупотреблений в процессе приватизации Правительство РФ постановило [61]:

1. Установить, что коммерческую тайну предприятия и предпринимателя не могут составлять:

учредительные документы (решение о создании предприятия или договор учредителей) и устав;

документы, дающие право заниматься предпринимательской деятельностью (регистрационные удостоверения, лицензии, патенты);

сведения по установленным формам отчетности о финансово-хозяйственной деятельности и иные сведения, необходимые для проверки правильности исчисления и уплаты налогов и других обязательных платежей в государственную бюджетную систему РФ. Годовая бухгалтерская отчетность организации является открытой для заинтересованных пользователей: банков, инвесторов, кредиторов, покупателей, поставщиков и др., которые могут знакомиться с годовой бухгалтерской отчетностью и получать ее копии с возмещением затрат на копирование [62];

документы о платежеспособности за исключением случая запрета опубликования или разглашения иным образом сведений о банкротстве должника до момента публикации решения арбитражного суда о признании должника банкротом [41];

сведения о численности, составе работающих, их заработной плате и условиях труда, а также о наличии свободных рабочих мест;

документы об уплате налогов и обязательных платежах;

сведения о загрязнении окружающей среды, нарушении антимонопольного законодательства, несоблюдении безопасных условий труда, реализации продукции, причиняющей вред здоровью населения, а также других

нарушения законодательства РФ и размерах причиненного при этом ущерба;

сведения об участии должностных лиц предприятия в кооперативах, малых предприятиях, товариществах, акционерных обществах, объединениях и других организациях, занимающихся предпринимательской деятельностью.

2. Запретить государственным и муниципальным предприятиям до и в процессе их приватизации относить к коммерческой тайне данные:

о размерах имущества предприятия и его денежных средствах;

о вложении средств в доходные активы (ценные бумаги) других предприятий, в процентные облигации и займы, в уставные фонды совместных предприятий. Не могут быть отнесены к коммерческой тайне размеры и предельные сроки продажи конкретных пакетов акций холдинговой компании, если в состав плана приватизации могут входить требования по продаже холдинговой компанией акций, переданных комитетом в портфель компании [63]. Эти требования являются обязательными для холдинговой компании;

о кредитных, торговых и иных обязательствах предприятия, вытекающих из законодательства РФ и заключенных им договоров;

о договорах с кооперативами, иными негосударственными предприятиями, творческими и временными трудовыми коллективами, а также отдельными гражданами.

3. Предприятия и лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью, руководители государственных и муниципальных предприятий обязаны представлять вышеперечисленные сведения по требованию органов власти, управления, контролирующих и правоохранительных органов, других юридических лиц, имеющих на это право в соответствии с законодательством РФ, а также трудового коллектива предприятия.

4. Действие постановления не распространяется на сведения, относимые в соответствии с международными договорами к коммерческой тайне, а также на сведения о деятельности предприятия, которые в соответствии с действующим законодательством составляют государственную тайну.

Лица, незаконными методами получившие информацию, которая составляет служебную или коммерческую тайну, обязаны возместить причиненные убытки [20, 21]. Такая же обязанность возлагается на работников, разгласивших служебную или коммерческую тайну вопреки трудовому договору, в том числе контракту, и на контрагентов, сделавших это вопреки гражданско-правовому договору.

При розничной купле-продаже продавец обязан предоставить покупателю необходимую и достоверную информацию о товаре, предлагаемом к продаже, соответствующую установленным законом, иными правовыми актами и обычно предъявляемым в розничной торговле требованиям к содержанию и способам предоставления такой информации.

Покупатель вправе до заключения договора розничной купли-продажи осмотреть товар, потребовать проведения в его присутствии проверки

свойств или демонстрации использования товара, если это не исключено ввиду характера товара и не противоречит правилам, принятым в розничной торговле.

Если покупателю не предоставлена возможность незамедлительно получить в месте продажи указанную информацию о товаре, он вправе потребовать от продавца возмещения убытков, вызванных необоснованным уклонением от заключения договора розничной купли-продажи, а если договор заключен, в разумный срок отказаться от исполнения договора, потребовать возврата уплаченной за товар суммы и возмещения других убытков.

Продавец, не предоставивший покупателю возможность получить соответствующую информацию о товаре, несет ответственность и за недостатки товара, возникшие после его передачи покупателю, в отношении которых покупатель докажет, что они возникли в связи с отсутствием у него такой информации.

В случае заключения договора подряда подрядчик обязан передать заказчику вместе с результатом работы информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда, если это предусмотрено договором либо характер информации таков, что без нее невозможно использование результата работы для целей, указанных в договоре.

Если сторона благодаря исполнению своего обязательства по договору подряда получила от другой стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны. Порядок и условия пользования такой информацией определяются соглашением сторон.

До заключения договора бытового подряда подрядчик обязан предоставить заказчику необходимую и достоверную информацию о предлагаемой работе, ее видах и об особенностях, о цене и форме оплаты, а также сообщить заказчику по его просьбе другие относящиеся к договору и соответствующей работе сведения. Если по характеру работы это имеет значение, подрядчик должен указать заказчику конкретное лицо, которое будет ее выполнять.

Если заказчику не предоставлена возможность незамедлительно получить в месте заключения договора бытового подряда указанную информацию о работе, он вправе потребовать от подрядчика возмещения убытков, вызванных необоснованным уклонением от заключения договора.

Заказчик вправе требовать расторжения заключенного договора бытового подряда без оплаты выполненной работы, а также возмещения убытков в случаях, когда вследствие неполноты или недостоверности полученной от подрядчика информации был заключен договор на выполнение работы, не обладающей свойствами, которые имел в виду заказчик.

Подрядчик, не предоставивший заказчику указанной информации о ра-

боте, несет ответственность и за те недостатки работы, которые возникли после ее передачи заказчику вследствие отсутствия у него такой информации.

В договорах на выполнение научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ заказчик обязан передавать исполнителю необходимую для выполнения работы информацию.

Аналогичные правила применяются к договорам возмездного оказания услуг связи, медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных услуг, услуг по обучению, туристическому обслуживанию и иных.

По договору транспортной экспедиции клиент обязан предоставить экспедитору документы и другую информацию о свойствах груза, об условиях его перевозки, а также иную информацию, необходимую для исполнения экспедитором обязанности, предусмотренной договором транспортной экспедиции.

Экспедитор обязан сообщить клиенту об обнаруженных недостатках полученной информации, а в случае неполноты информации запросить у клиента необходимые дополнительные данные. В случае не предоставления клиентом необходимой информации экспедитор вправе не приступать к исполнению соответствующих обязанностей до предоставления такой информации. Клиент несет ответственность за убытки, причиненные экспедитору в связи с нарушением обязанности по предоставлению указанной информации.

По договору коммерческой концессии одна сторона (правообладатель) обязуется предоставить другой стороне (пользователю) за вознаграждение на срок или без указания срока право использовать в предпринимательской деятельности пользователя комплекс исключительных прав, принадлежащих правообладателю, в том числе право на фирменное наименование и (или) коммерческое обозначение правообладателя, на охраняемую коммерческую информацию, а также на другие предусмотренные договором объекты исключительных прав – товарный знак, знак обслуживания и т.д.

Правообладатель обязан передать пользователю техническую и коммерческую документацию и предоставить иную информацию, необходимую пользователю для осуществления прав, предоставленных ему по договору коммерческой концессии, а также проинструктировать пользователя и его работников по вопросам, связанным с осуществлением этих прав.

С учетом характера и особенностей деятельности, осуществляемой пользователем по договору коммерческой концессии, пользователь обязан не разглашать секреты производства правообладателя и другую полученную от него конфиденциальную коммерческую информацию.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица вследствие конструктивных, рецептурных или иных недостатков товара, работы или услуги, а также вследствие недостоверной или недостаточной информации о товаре (работе, услуге), подлежит возмещению продавцом или изготовителем товара, лицом, выполнив-

шим работу или оказавшим услугу (исполнителем), независимо от их вины и от того, состоял потерпевший с ними в договорных отношениях или нет.

Предусмотренные правила применяются лишь в случаях приобретения товара (выполнения работы, оказания услуги) в потребительских целях, а не для использования в предпринимательской деятельности.

Выделение информации в отдельный вид объектов гражданских прав приводит к некоторым проблемам ее учета и правильного использования. Например, если обновление технической информации происходит довольно быстро, то не имеет смысла тратить усилия, время и деньги на оформление ее защиты государством путем получения патента. Приходится охранять ее своими силами, а часто этот путь является и единственно возможным в условиях сильной конкуренции. Чтобы практически было легче обеспечивать охрану информации необходимо ее задокументировать, т.е. создать документ – зафиксировать на материальном носителе информацию с реквизитами, позволяющими ее идентифицировать [54].

Таким образом, указанные права, обязанности и ограничения позволяют определить границы дозволенного оборота информации [64].

При заключении гражданско-правовых договоров, где предметом сделки являются информационные объекты, могут возникать проблемы охраны авторских прав. Например, при изготовлении рекламных буклетов по заказам организаций возникают проблемы правильного учета прав и обязанностей сторон, участвующих в процессе изготовления. В чем, в частности, могут заключаться эти проблемы?

Во-первых, если изготовителем было физическое лицо, самостоятельно изготовившее указанные буклеты, то за приобретение у физического лица его имущества – экземпляров буклетов организация могла бы предоставить ему имущественный вычет по налогу на доходы физических лиц в размере до 125 тыс. руб. [16]. Однако обычно организация на это не идет. Возникает вопрос – в чем причина?

Во-вторых, к кому переходят авторские права при покупке организацией указанных буклетов? Имеющаяся неясность отношений также создает некоторый дискомфорт во взаимоотношениях участников сделки.

Согласно определению Закона "Об авторском праве и смежных правах" [24] автор – физическое лицо, творческим трудом которого создано произведение. Автору в отношении его произведения принадлежат следующие личные неимущественные права:

право признаваться автором произведения (право авторства);

право использовать или разрешать использовать произведение под подлинным именем автора, псевдонимом либо без обозначения имени, то есть анонимно (право на имя);

право обнародовать или разрешать обнародовать произведение в любой форме (право на обнародование), включая право на отзыв;

право на защиту произведения, включая его название, от всякого иска-

жения или иного посягательства, способного нанести ущерб чести и достоинству автора (право на защиту репутации автора).

Автор имеет право отказаться от ранее принятого решения об обнаружении произведения (право на отзыв) при условии возмещения пользователю причиненных таким решением убытков, включая упущенную выгоду. Если произведение уже было обнаружено, автор обязан публично оповестить о его отзыве. При этом он вправе изъять за свой счет из обращения ранее изготовленные экземпляры произведения.

Личные неимущественные права принадлежат автору независимо от его имущественных прав и сохраняются за ним в случае уступки исключительных прав на использование произведения.

Автору в отношении его произведения принадлежат исключительные права на использование произведения в любой форме и любым способом. Исключительные права автора на использование произведения означают право осуществлять или разрешать следующие действия:

воспроизводить произведение (право на воспроизведение);

распространять экземпляры произведения любым способом: продавать, сдавать в прокат и так далее (право на распространение);

перерабатывать, аранжировать или другим образом перерабатывать произведение (право на переработку).

Если экземпляры правомерно опубликованного произведения введены в гражданский оборот посредством их продажи, то допускается их дальнейшее распространение без согласия автора и без выплаты авторского вознаграждения. Размер и порядок исчисления авторского вознаграждения за каждый вид использования произведения устанавливаются в авторском договоре. Здесь под опубликованием (выпуском в свет) понимается выпуск в обращение экземпляров произведения с согласия автора произведения в количестве, достаточном для удовлетворения разумных потребностей публики исходя из характера произведения; под экземпляром произведения – копия произведения, изготовленная в любой материальной форме.

Указанные имущественные права могут передаваться только по авторскому договору. Передача имущественных прав может осуществляться на основе авторского договора о передаче исключительных прав или на основе авторского договора о передаче неисключительных прав.

Авторский договор о передаче исключительных прав разрешает использование произведения определенным способом и в установленных договором пределах только лицу, которому эти права передаются, и дает такому лицу право запрещать подобное использование произведения другим лицам. Право запрещать использование произведения другим лицам может осуществляться автором произведения, если лицо, которому переданы исключительные права, не осуществляет защиту этого права.

Авторский договор о передаче неисключительных прав разрешает пользователю использование произведения наравне с обладателем исключи-

тельных прав, передавшим такие права, и (или) другим лицам, получившим разрешение на использование этого произведения таким же способом. Права, передаваемые по авторскому договору, считаются неисключительными, если в договоре прямо не предусмотрено иное.

Авторский договор должен предусматривать: способы использования произведения (конкретные права, передаваемые по данному договору); срок и территорию, на которые передается право; размер вознаграждения и (или) порядок определения размера вознаграждения за каждый способ использования произведения, порядок и сроки его выплаты, а также другие условия, которые стороны сочтут существенными для данного договора.

При отсутствии в авторском договоре условия о сроке, на который передается право, договор может быть расторгнут автором по истечении 5 лет с даты его заключения, если пользователь будет письменно уведомлен об этом за 6 месяцев до расторжения договора.

При отсутствии в авторском договоре условия о территории, на которую передается право, действие передаваемого по договору права ограничивается территорией РФ.

Все права на использование произведения, прямо не переданные по авторскому договору, считаются не переданными.

Предметом авторского договора не могут быть права на использование произведения, неизвестные на момент заключения договора.

Вознаграждение определяется в авторском договоре в виде процента от дохода за соответствующий способ использования произведения или, если это невозможно осуществить в связи с характером произведения или особенностями его использования, в виде зафиксированной в договоре суммы либо иным образом. Минимальные ставки авторского вознаграждения устанавливаются Правительством РФ. Они индексируются одновременно с индексацией минимальных размеров заработной платы. Если в авторском договоре об издании или ином воспроизведении произведения вознаграждение определяется в виде фиксированной суммы, то в договоре должен быть установлен максимальный тираж произведения.

Права, переданные по авторскому договору, могут передаваться полностью или частично другим лицам лишь в случае, если это прямо предусмотрено договором.

Предметом авторского договора не могут быть права на использование произведений, которые автор может создать в будущем. Условие авторского договора, ограничивающее автора в создании в будущем произведений на данную тему или в данной области, является недействительным.

Условия авторского договора, противоречащие этим положениям, являются недействительными.

Авторское право на произведение не связано с правом собственности на материальный объект, в котором произведение выражено. Передача права собственности на материальный объект или права владения материальным

объектом сама по себе не влечет передачи каких-либо авторских прав на произведение, выраженное в этом объекте. Следовательно, если в договоре прямо не указано, что вместе с буклетами передаются какие-либо авторские права, то такой передачи и не происходит.

И, наконец, последнее замечание: чтобы устранить проблемы по необходимости доказывать перед налоговыми органами правомерность получения вычета по налогу на доходы физических лиц, а также получить оплату от организации перечислением через банк, физическому лицу выгодно нанимать посредника – предпринимателя без образования юридического лица, т.к. банковские издержки на обналичивание могут быть сведены к минимуму, к тому же предприниматель действительно получает именно заказ на изготовление буклета, т.е. выполняет работы, услуги, за выплату вознаграждения по которым физическому лицу организация была бы вынуждена платить еще и отчисления в различные социальные фонды.

А предприниматель, в свою очередь, приобретает у физического лица не весь буклет, а только его часть, например, экземпляры слайдов, которые к тому же несут изображения информационного характера, для изготовления иллюстраций. Согласно закону [24] не являются объектами авторского права сообщения о событиях и фактах, имеющие информационный характер. Под сообщением понимают показ или совершение иного действия (за исключением распространения экземпляров произведения), посредством которого произведения становятся доступными для зрительного восприятия, независимо от их фактического восприятия публикой.

Следовательно, автором рекламного буклета становится уже не физическое лицо, а предприниматель – посредник.

При этом необходимо отметить еще два вопроса, требующие внимания: во-первых, необходимо отсутствие предварительного заказа физическому лицу, чтобы сделка с ним была именно куплей – продажей имеющегося имущества, а не работой или услугой по его изготовлению, во-вторых, определение цены слайдов, т.к. вопрос оценки, тем более оценки информации, всегда спорный.

Таким образом, отпадает надобность доказательств наличия или отсутствия передачи авторских прав от физического лица, и зависящая от этого необходимость удержания или освобождения последнего от налога на доходы физических лиц и всех других налогов, а также выплат ему дополнительных вознаграждений и получение от него различных разрешений и согласований [65].

Похожие проблемы правильного учета прав и обязанностей сторон, а также бухгалтерского учета и налогообложения возникают при гражданском обороте аудиовизуальных произведений.

Согласно закону [24] авторами аудиовизуального произведения являются: режиссер-постановщик; автор сценария (сценарист); автор музыкального произведения (с текстом или без текста), специально созданного для

этого аудиовизуального произведения (композитор).

Заключение договора на создание аудиовизуального произведения влечет за собой передачу авторами этого произведения изготовителю аудиовизуального произведения исключительных прав на воспроизведение, распространение, публичное исполнение, сообщение по кабелю для всеобщего сведения, передачу в эфир или любое другое публичное сообщение аудиовизуального произведения, а также на субтитрирование и дублирование текста аудиовизуального произведения, если иное не предусмотрено в договоре. Указанные права действуют в течение срока действия авторского права на аудиовизуальное произведение. Изготовитель аудиовизуального произведения вправе при любом использовании этого произведения указывать свое имя или наименование либо требовать такого указания [66]. Эти и схожие этические и психологические проблемы рассматривались при участии профессионального психоневролога Насыровой Д.И.

При публичном исполнении аудиовизуального произведения автор музыкального произведения (с текстом или без текста) сохраняет право на вознаграждение за публичное исполнение его музыкального произведения.

Авторы произведений, вошедших составной частью в аудиовизуальное произведение, как существовавших ранее (автор романа, положенного в основу сценария, и другие), так и созданных в процессе работы над ним (оператор – постановщик, художник – постановщик и другие), пользуются авторским правом каждый на свое произведение.

В связи с этим возникает вопрос: а положена ли авторам слов песен выплата вознаграждения? В соответствии с рассматриваемым законом допускается без согласия автора, но с указанием его фамилии и с выплатой авторского вознаграждения использование композитором изданных литературных произведений для создания музыкальных произведений с текстом. В этих случаях вознаграждение автору текста выплачивается организацией, использующей такое произведение [67]. Если автора уже нет, то наиболее приемлемыми в настоящее время и единственно законными способами использования текстов литературных произведений являются научные и образовательные публикации, особенно имея ввиду невозможность получения согласия и заключения авторских договоров с многочисленными и подчас сильно разрозненными, в том числе и территориально, наследниками [68]. Данные выводы основаны на материалах кандидатской диссертации филолога Латыповой Ф.М. и заключении профессионального юриста Насырова М.Н.

Исходя из вышеприведенных положений можно дать следующее определение информационной предпринимательской деятельности. Ею является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность по поиску, получению, передаче, производству и распространению сведений о лицах, предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах независимо от формы их представления любым законным способом, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполне-

ния работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Таким образом, одна из возможных схем получения прибыли от информационной предпринимательской деятельности выглядит, как указано на рисунке 3.1.

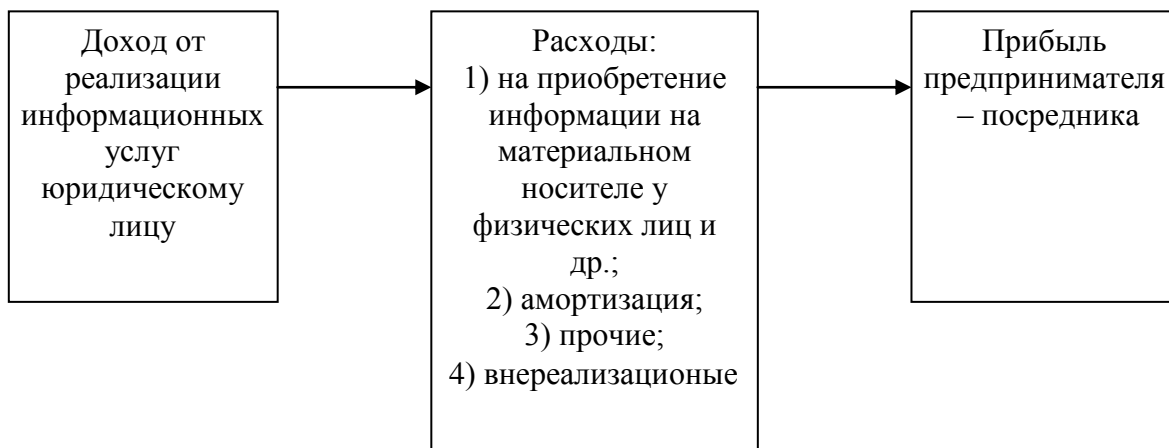


Рис. 3.1. Схема получения прибыли от информационной предпринимательской деятельности

3.3. Иные непредпринимательские виды экономической деятельности в экопоселениях

Как уже отмечалось выше продажа продукции с личного подсобного хозяйства является не предпринимательской, а иной экономической деятельностью. Размер личного подсобного хозяйства лимитирован законом [9], а его превышение переводит хозяйство в разряд крестьянского. Глава крестьянского (фермерского) хозяйства, осуществляющего деятельность без образования юридического лица, признается предпринимателем с момента государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства.

Гражданин приобретает и осуществляет права и обязанности под своим именем, включающим фамилию и собственно имя, а также отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая. Гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной). Сделка, для которой законом или соглашением сторон не установлена письменная (простая или нотариальная) форма, может быть совершена устно. Если иное не установлено соглашением сторон, могут совершаться устно все сделки, исполняемые при самом их совершении, за исключением сделок, для которых установлена нотариальная форма, и сделок, несоблюдение простой письменной формы которых влечет их недействитель-

ность. Сделки во исполнение договора, заключенного в письменной форме, могут по соглашению сторон совершаться устно, если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору.

Должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения:

- 1) сделки юридических лиц между собой и с гражданами;
- 2) сделки граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в 10 раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случаях, предусмотренных законом, – независимо от суммы сделки.

Соблюдение простой письменной формы не требуется для сделок, которые могут быть совершены устно.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества и риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Право собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные в результате использования имущества, приобретается по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом.

Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица. Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности

на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Денежные расчеты с населением при осуществлении торговых операций или оказании услуг на территории РФ производятся всеми предприятиями (в том числе физическими лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в случае осуществления ими торговых операций или оказания услуг), организациями, учреждениями, их филиалами и другими обособленными подразделениями (далее – предприятия) с обязательным применением контрольно-кассовых машин [69].

Совет Министров – Правительство РФ по согласованию с Верховным Советом РФ утверждает Перечень отдельных категорий предприятий, которые в силу специфики своей деятельности либо особенностей местонахождения могут осуществлять денежные расчеты с населением без применения контрольно-кассовых машин [70]. Это:

1. Организации, предприятия, учреждения, их филиалы и другие обособленные подразделения (в том числе физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица) в части оказания услуг населению при условии выдачи ими документов строгой отчетности, приравниваемых к чекам, по формам, утвержденным Министерством финансов РФ по согласованию с Государственной межведомственной экспертной комиссией по контрольно-кассовым машинам, за исключением услуг по перевозке пассажиров такси (в том числе маршрутными).

2. Организации, предприятия, учреждения, их филиалы и другие обособленные подразделения (в том числе физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица) в части осуществления:

а) торговли на рынках, ярмарках, в выставочных комплексах и на других территориях, отведенных для осуществления торговли, за исключением находящихся на этих территориях магазинов, павильонов, киосков, палаток, автолавок, автомагазинов, автофургонов, помещений контейнерного типа и других аналогично обустроенных и обеспечивающих показ и сохранность товара торговых мест (помещений и автотранспортных средств, в том числе прицепов и полуприцепов), а также открытых прилавков внутри крытых рыночных помещений при торговле непродовольственными товарами;

б) разносной мелкорозничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами (кроме технически сложных товаров и продовольственных товаров, требующих определенных условий хранения и продажи в соответствии с [71]) с ручных тележек, корзин, лотков (в том числе защищенных от атмосферных осадков каркасами, обтянутыми полиэтиленовой пленкой, парусиной, брезентом и т.п.).

Таким образом, осуществление торговли с учетом указанных выше условий лишней раз подчеркивает тот факт, что физическое лицо не является

предпринимателем и не обязано применять контрольно-кассовые машины или выдавать покупателям документы строгой отчетности. Тем не менее остаются обязанности по ведению учета проданной продукции и необходимость иметь при себе справку о наличии личного подсобного хозяйства [72].

Как уже подчеркивалось выше в соответствии с Конституцией [6] каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы. Налогоплательщиками и плательщиками сборов признаются организации и физические лица, на которых в соответствии с Налоговым кодексом [15] возложена обязанность уплачивать соответственно налоги и (или) сборы. Налогоплательщики обязаны:

1) вести в установленном порядке учет своих доходов (расходов) и объектов налогообложения, если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах;

2) представлять в налоговый орган по месту учета в установленном порядке налоговые декларации по тем налогам, которые они обязаны уплачивать, если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах, а также бухгалтерскую отчетность в соответствии с Федеральным законом "О бухгалтерском учете" (для юридических лиц) [73];

3) представлять налоговым органам и их должностным лицам в предусмотренных случаях документы, необходимые для исчисления и уплаты налогов;

4) предоставлять налоговому органу необходимую информацию и документы в случаях и порядке, предусмотренном Налоговым кодексом;

5) в течение 4 лет обеспечивать сохранность данных бухгалтерского учета и других документов, необходимых для исчисления и уплаты налогов, а также документов, подтверждающих полученные доходы (для организаций – также и произведенные расходы) и уплаченные (удержанные) налоги;

6) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством о налогах и сборах.

Плательщики сборов обязаны уплачивать законно установленные сборы, а также нести иные обязанности, установленные законодательством о налогах и сборах.

За невыполнение или ненадлежащее выполнение возложенных на него обязанностей налогоплательщик (плательщик сборов) несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

Налоговый контроль проводится должностными лицами налоговых органов в пределах своей компетенции посредством налоговых проверок, получения объяснений налогоплательщиков, налоговых агентов и плательщиков сбора, проверки данных учета и отчетности, осмотра помещений и территорий, используемых для извлечения дохода (прибыли), а также в других предусмотренных формах.

Должностное лицо налогового органа, проводящее налоговую проверку, вправе истребовать у проверяемого налогоплательщика, плательщика

сбора, налогового агента необходимые для проверки документы. Лицо, которому адресовано требование о представлении документов, обязано направить или выдать их налоговому органу в 5-дневный срок. Документы представляются в виде заверенных должным образом копий.

Отказ налогоплательщика, плательщика сбора или налогового агента от представления запрашиваемых при проведении налоговой проверки документов или непредставление их в установленные сроки признается налоговым правонарушением и влечет соответствующую ответственность. В случае такого отказа должностное лицо налогового органа, проводящее налоговую проверку, производит выемку необходимых документов в предусмотренном порядке.

Налоговым правонарушением признается виновно совершенное противоправное (в нарушение законодательства о налогах и сборах) деяние (действие или бездействие) налогоплательщика, налогового агента и иных лиц, за которое Налоговым кодексом установлена ответственность. Ответственность за деяние, совершенное физическим лицом, наступает, если это деяние не содержит признаков состава преступления, предусмотренного уголовным законодательством РФ. Привлечение налогоплательщика или налогового агента к ответственности за совершение налогового правонарушения не освобождает их от обязанности уплатить причитающиеся суммы налога и пени.

Лицо считается невиновным в совершении налогового правонарушения, пока его виновность не будет доказана в предусмотренном федеральным законом порядке и установлена вступившим в законную силу решением суда. Лицо, привлекаемое к ответственности, не обязано доказывать свою невиновность в совершении налогового правонарушения. Обязанность по доказыванию обстоятельств, свидетельствующих о факте налогового правонарушения и виновности лица в его совершении, возлагается на налоговые органы. Неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к ответственности, толкуются в пользу этого лица.

Одним из видов налоговых правонарушений является непредставление в установленный срок налогоплательщиком (налоговым агентом) в налоговые органы документов и (или) иных сведений, предусмотренных Налоговым кодексом и иными актами законодательства о налогах и сборах. Это влечет взыскание штрафа в размере 50 рублей за каждый непредставленный документ.

Непредставление в установленный законодательством о налогах и сборах срок либо отказ от представления в налоговые органы, таможенные органы и органы государственного внебюджетного фонда оформленных в установленном порядке документов и (или) иных сведений, необходимых для осуществления налогового контроля, а равно представление таких сведений в неполном объеме или в искаженном виде влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 1 до 3 минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц – от 3 до 5 минимальных размеров оплаты труда

[74].

Как уже упоминалось среди не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) имеются следующие виды доходов физических лиц [16]:

1) доходы налогоплательщиков, получаемые от продажи выращенных в личных подсобных хозяйствах, находящихся на территории РФ, скота, кроликов, нутрий, птицы, диких животных и птиц (как в живом виде, так и продуктов их убоя в сыром или переработанном виде), продукции животноводства, растениеводства, цветоводства и пчеловодства как в натуральном, так и в переработанном виде.

Указанные доходы освобождаются от налогообложения при условии представления налогоплательщиком документа, выданного соответствующим органом местного самоуправления, правлениями садового, садово-огородного товариществ, подтверждающего, что продаваемая продукция произведена налогоплательщиком на принадлежащем ему или членам его семьи земельном участке, используемом для ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства и огородничества;

2) доходы налогоплательщиков, получаемые от сбора и сдачи лекарственных растений, дикорастущих ягод, орехов и иных плодов, грибов, другой дикорастущей продукции организациям и (или) индивидуальным предпринимателям, имеющим разрешение (лицензию) на промысловую заготовку (закупку) дикорастущих растений, грибов, технического и лекарственного сырья растительного происхождения, за исключением доходов, полученных индивидуальными предпринимателями от перепродажи указанной в настоящем пункте продукции.

В случае получения налогоплательщиками доходов, полностью освобожденных от налогообложения, независимо от суммы таких доходов, эти доходы при заполнении налоговой отчетности по формам 1-НДФЛ и 2-НДФЛ, не учитываются [75].

При заполнении листа декларации Приложения А "Доходы, облагаемые по ставке 13%, полученные от налоговых агентов или иных источников выплаты, в т.ч. от физических лиц, в Российской Федерации" указываются только те доходы от продажи имущества, которые включаются в налоговую базу, подлежащую налогообложению по ставке 13%, полученных от источников выплаты на территории РФ [76]. Следовательно, декларацию о доходах физического лица подавать не следует, если кроме доходов от продажи продукции с личных подсобных хозяйств других доходов не было.

Таким образом, у физических лиц, ведущих подсобное хозяйство, кроме обязанностей по обеспечению сохранности данных бухгалтерского учета и других документов, необходимых для исчисления и уплаты налогов, а также документов, подтверждающих полученные доходы, иных обязанностей перед налоговыми органами нет [77].

Согласно Конституции РФ [6] органы местного самоуправления само-

стоятельно решают вопросы местного значения. Одним из таких вопросов является выдача справок установленной формы о наличии личных подсобных хозяйств у граждан для освобождения последних от налогообложения [16].

Федеральным законом о местном самоуправлении [78] уточняется значения используемых понятий и терминов. В частности определено, что:

органы местного самоуправления – это выборные и другие органы, наделенные полномочиями на решение вопросов местного значения и не входящие в систему органов государственной власти;

вопросы местного значения – это вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, отнесенные к таковым уставом муниципального образования в соответствии с Конституцией РФ [6], Федеральным законом [78], законами субъектов РФ.

Муниципальное образование имеет устав, в котором указываются:

1) вопросы местного значения, относящиеся к ведению муниципального образования;

2) другие положения об организации местного самоуправления, о компетенции и порядке деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления в соответствии с законами РФ и субъектов РФ.

К вопросам местного значения относятся, в том числе:

1) комплексное социально-экономическое развитие муниципального образования;

2) контроль за использованием земель на территории муниципального образования;

3) организация и содержание муниципальной информационной службы.

Муниципальные образования вправе принимать к своему рассмотрению иные вопросы, отнесенные к вопросам местного значения законами субъектов РФ, а также вопросы, не исключенные из их ведения и не отнесенные к ведению других муниципальных образований и органов государственной власти.

Граждане РФ имеют право обращаться в органы местного самоуправления и к должностным лицам местного самоуправления. Органы местного самоуправления и должностные лица местного самоуправления обязаны обеспечить каждому возможность ознакомления с документами и материалами, непосредственно затрагивающими права и свободы человека и гражданина, а также возможность получения гражданами и другой полной и достоверной информации о деятельности органов местного самоуправления, если иное не предусмотрено законом.

Органы местного самоуправления и должностные лица местного самоуправления обязаны дать ответ по существу обращений граждан в течение одного месяца. Федеральным законом, законами субъектов РФ может быть

установлена административная ответственность за нарушение сроков и порядка ответа на обращения граждан в органы местного самоуправления и к должностным лицам местного самоуправления.

В рассматриваемом случае обращения граждан с целью получения справок о наличии личных подсобных хозяйств, кроме постоянной информации типа фамилии, имени, отчества, адреса постоянного места жительства хозяина участка, вида документа на участок, его серии, номера, данных о том, кем и когда выдан документ, размера и местоположения участка, необходимо перечислить скот, птицу, кроликов, нутрий, продукцию растениеводства, пчеловодства, цветоводства и т.д., состав и количество которых меняются ежегодно, а то и в течение года.

Если в бюджете местного самоуправления не предусмотрены затраты на содержание должностных лиц, обязанных собирать и обрабатывать информацию по контролю за использованием земель на территории муниципального образования, то органы местного самоуправления вправе выступать заказчиком на выполнение работ по благоустройству территории муниципального образования, коммунальному обслуживанию населения, строительству и ремонту объектов социальной инфраструктуры, производству продукции, оказанию услуг, необходимых для удовлетворения бытовых и социально-культурных потребностей населения соответствующей территории, на выполнение других работ с использованием предусмотренных для этого собственных материальных и финансовых средств.

По вопросам, не входящим в компетенцию органов местного самоуправления, их отношения с предприятиями, учреждениями и организациями, не находящимися в муниципальной собственности, а также с физическими лицами строятся на основе договоров. Органы местного самоуправления в соответствии с законом вправе координировать участие предприятий, учреждений и организаций в комплексном социально-экономическом развитии территории муниципального образования, но не вправе устанавливать ограничения хозяйственной деятельности предприятий, учреждений и организаций, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами и законами субъектов РФ.

Следовательно, если в уставе муниципального образования среди вопросов местного значения, относящиеся к его ведению, не указаны организация и содержание муниципальной информационной службы и контроль за использованием земель на территории муниципального образования, то работу по сбору, обработке и обобщению информации, необходимой для выдачи справок о наличии у граждан личных подсобных хозяйств, можно поручить сторонним организациям или предпринимателям, имеющим право на ведение информационной деятельности. Плату за подготовку справок с информацией можно взимать как непосредственно с граждан, так и через местное самоуправление за счет введения дополнительных сборов.

Показатели финансовой и хозяйственной деятельности органов местно-

го самоуправления, муниципальных предприятий и организаций подлежат учету органами государственной статистики в установленном порядке. Другими словами, при грамотной организации учета произведенной и реализованной продукции с личных подсобных хозяйств эти сведения вполне можно включить в отчетность по финансово-хозяйственной деятельности местного самоуправления.

Таким образом, будет обеспечена возможность наблюдения, контроля и комплексного социально-экономического развития муниципального образования [79].

В процессе выполнения физическим лицом хозяйственных операций некоторые из них все равно могут подпадать под определение "предпринимательская деятельность". Именно в этих вызывающих вполне законный интерес налоговых органов ситуациях целесообразным представляется нанять профессионального посредника – предпринимателя, который в совокупности своих посреднических услуг включает и представительство физических лиц в налоговой инспекции и в суде.

Такая деятельность посредника фактически представляет собой бухгалтерский учет, но так как бухучет у физических лиц сводится только к налоговой отчетности, то действительно справедливо назвать ее посреднической, избегая с помощью этого наименования налога на вмененный доход и лицензирования.

Пункт о представительстве физических лиц посредником является важным, т.к. практический опыт автора показывает, что требования налоговых и судебных органов сильно различаются, иногда с точностью до противоположных. Поэтому требуются глубокие профессиональные знания и опыт взаимодействия с арбитражным и общегражданским судами, что является еще одним убедительным аргументом в необходимости посреднической деятельности предпринимателей.

Таким образом, при разработке структуры местного самоуправления экопоселений необходимо предусмотреть звено в виде предпринимателей – посредников, одновременно обслуживающих и организующих хозяйственно-экономическую деятельность владельцев участков [80]. Этическая сторона вопроса изучалась с помощью профессионального психоневролога Насыровой Д.И.

При определении размера налоговой базы налогоплательщик – физическое лицо имеет право на получение следующих стандартных налоговых вычетов за каждый месяц налогового периода в размере:

- 1) 3000 руб. (чернобыльцы, инвалиды-военнослужащие, ...);
- 2) 500 руб. (герои, блокадники, ...);
- 3) 400 руб. Распространяется на те категории налогоплательщиков, которые не перечислены в пунктах 1-2, и действует до месяца, в котором их доход, исчисленный нарастающим итогом с начала налогового периода, превысил 20 тыс. руб. Начиная с месяца, в котором указанный доход превысил 20

тыс. руб., налоговый вычет не применяется;

4) 300 руб. Распространяется на каждого ребенка у налогоплательщиков, на обеспечении которых находится ребенок, являющихся родителями или супругами родителей, опекунами или попечителями, и действует до месяца, в котором их доход, исчисленный нарастающим итогом с начала налогового периода, превысил 20 тыс. руб. Начиная с месяца, в котором указанный доход превысил 20 тыс. руб., налоговый вычет не применяется.

Налоговый вычет расходов на содержание ребенка (детей) производится на каждого ребенка в возрасте до 18 лет, а также на каждого учащегося дневной формы обучения, аспиранта, ординатора, студента, курсанта в возрасте до 24 лет у родителей и (или) супругов, опекунов или попечителей.

Вдовам (вдовцам), одиноким родителям, опекунам или попечителям налоговый вычет производится в двойном размере. Предоставление указанного вычета вдовам (вдовцам), одиноким родителям прекращается с месяца, следующего за их вступлением в брак. Указанный вычет предоставляется вдовам (вдовцам), одиноким родителям, опекунам или попечителям на основании их письменных заявлений и документов, подтверждающих право на данный вычет. Под одиноким родителем понимается один из родителей, не состоящий в зарегистрированном браке.

Уменьшение налоговой базы производится с месяца рождения ребенка (детей) или месяца, в котором установлена опека (попечительство), и сохраняется до конца того года, в котором ребенок (дети) достиг возраста, указанного выше, или в случае смерти ребенка (детей). Налоговый вычет предоставляется за период обучения ребенка (детей) в учебном заведении, включая академический отпуск, оформленный в установленном порядке в период обучения.

Налогоплательщикам, имеющим в соответствии с пунктами 1-3 право более чем на один стандартный налоговый вычет, предоставляется максимальный из соответствующих вычетов. Стандартный налоговый вычет, установленный пунктом 4, предоставляется независимо от предоставления стандартного налогового вычета, установленного пунктами 1-3.

Установленные стандартные налоговые вычеты предоставляются налогоплательщику одним из работодателей, являющихся источником выплаты дохода, по выбору налогоплательщика на основании его письменного заявления и документов, подтверждающих право на такие налоговые вычеты.

В случае если в течение налогового периода стандартные налоговые вычеты налогоплательщику не предоставлялись или были предоставлены в меньшем размере, чем предусмотрено законом, то по окончании налогового периода на основании заявления налогоплательщика, прилагаемого к налоговой декларации, и документов, подтверждающих право на такие вычеты, налоговым органом производится перерасчет налоговой базы.

При определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение следующих социальных налоговых вычетов:

1) в сумме доходов, перечисляемых налогоплательщиком на благотворительные цели в виде денежной помощи организациям науки, культуры, образования, здравоохранения и социального обеспечения, частично или полностью финансируемым из средств соответствующих бюджетов, а также физкультурно-спортивным организациям, образовательным и дошкольным учреждениям на нужды физического воспитания граждан и содержание спортивных команд, а также в сумме пожертвований, перечисляемых (уплачиваемых) налогоплательщиком религиозным организациям на осуществление ими уставной деятельности, – в размере фактически произведенных расходов, но не более 25% суммы дохода, полученного в налоговом периоде;

2) в сумме, уплаченной налогоплательщиком в налоговом периоде за свое обучение в образовательных учреждениях, – в размере фактически произведенных расходов на обучение, но не более 38 тыс. руб., а также в сумме, уплаченной налогоплательщиком – родителем за обучение своих детей в возрасте до 24 лет на дневной форме обучения в образовательных учреждениях, – в размере фактически произведенных расходов на это обучение, но не более 38 тыс. руб. на каждого ребенка в общей сумме на обоих родителей.

Указанный социальный налоговый вычет предоставляется при наличии у образовательного учреждения соответствующей лицензии или иного документа, который подтверждает статус учебного заведения, а также представлении налогоплательщиком документов, подтверждающих его фактические расходы за обучение. Социальный налоговый вычет предоставляется за период обучения указанных лиц в учебном заведении, включая академический отпуск, оформленный в установленном порядке в процессе обучения;

3) в сумме, уплаченной налогоплательщиком в налоговом периоде за услуги по лечению, предоставленные ему медицинскими учреждениями РФ, а также уплаченной налогоплательщиком за услуги по лечению супруга (супруги), своих родителей и (или) своих детей в возрасте до 18 лет в медицинских учреждениях РФ (в соответствии с перечнем медицинских услуг, утверждаемым российским правительством), а также в размере стоимости медикаментов (в соответствии с перечнем лекарственных средств, утверждаемым правительством РФ), назначенных им лечащим врачом, приобретаемых налогоплательщиками за счет собственных средств. Общая сумма социального налогового вычета, предусмотренного настоящим пунктом, не может превышать 38 тыс. руб.

По дорогостоящим видам лечения в медицинских учреждениях РФ сумма налогового вычета принимается в размере фактически произведенных расходов. Перечень дорогостоящих видов лечения утверждается постановлением российского правительства.

Вычет сумм оплаты стоимости лечения предоставляется налогоплательщику, если лечение производится в медицинских учреждениях, имеющих соответствующие лицензии на осуществление медицинской деятельности, а также при представлении налогоплательщиком документов, подтвер-

ждающих его фактические расходы на лечение и приобретение медикаментов. Указанный социальный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику, если оплата лечения и приобретенных медикаментов не была произведена организацией за счет средств работодателей.

Социальные налоговые вычеты предоставляются на основании письменного заявления налогоплательщика при подаче им налоговой декларации в налоговый орган по окончании налогового периода.

Как отмечалось выше при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение следующих имущественных налоговых вычетов:

1. В суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, дач, садовых домиков или земельных участков, находившихся в собственности налогоплательщика менее 5 лет, но не превышающих в целом 1 млн. руб., а также в сумме, полученной в налоговом периоде от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее 3 лет, но не превышающей 125 тыс. руб. При продаже жилых домов, квартир, дач, садовых домиков и земельных участков, находившихся в собственности налогоплательщика 5 лет и более, а также иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика 3 года и более, имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного настоящим пунктом, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов, за исключением реализации налогоплательщиком принадлежащих ему ценных бумаг.

Особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога на доходы по операциям с ценными бумагами и операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, базисным активом по которым являются ценные бумаги, установлены Налоговым кодексом [16].

При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности).

Положения настоящего пункта не распространяются на доходы, получаемые индивидуальными предпринимателями от продажи имущества в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности.

2. В сумме, израсходованной налогоплательщиком на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома или квартиры, в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов по ипотечным кредитам, полученным налогоплатель-

щиком в российских банках и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома или квартиры.

Общий размер имущественного налогового вычета не может превышать 1 млн. руб. без учета сумм, направленных на погашение процентов по ипотечным кредитам, полученным налогоплательщиком в банках РФ и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома или квартиры.

Указанный имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании его письменного заявления и документов, подтверждающих право собственности на приобретенный (построенный) жилой дом или квартиру, а также платежных документов, оформленных в установленном порядке, подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы).

При приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей собственности либо с их письменным заявлением (в случае приобретения жилого дома или квартиры в общую совместную собственность).

Имущественный налоговый вычет не применяется в случаях, когда оплата расходов на строительство или приобретение жилого дома или квартиры для налогоплательщика производится за счет средств работодателей или иных лиц, а также в случаях, когда сделка купли-продажи жилого дома или квартиры совершается между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми.

Повторное предоставление налогоплательщику имущественного налогового вычета не допускается. Если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования.

Имущественные налоговые вычеты (за исключением имущественных налоговых вычетов по операциям с ценными бумагами) предоставляются на основании письменного заявления налогоплательщика при подаче им налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода. Имущественный налоговый вычет при определении налоговой базы по операциям с ценными бумагами предоставляется в порядке, установленном Налоговым кодексом.

При изготовлении приборов по заказам организаций возникают проблемы правильного учета прав и обязанностей сторон, участвующих в сделке, а также бухгалтерского учета и налогообложения. В чем заключаются эти

проблемы?

В частности, если изготовителем было физическое лицо, самостоятельно изготовившее указанные приборы, то за приобретение у физического лица его имущества организация могла бы предоставить ему имущественный вычет по налогу на доходы в размере 125 тыс. руб.

Предприятия, учреждения, организации или физические лица, зарегистрированные в качестве предпринимателей (как в качестве покупателя, так и в качестве комиссионеров, реализующих имущество физического лица от своего имени), нотариусы, занимающиеся частной практикой, производящие за указанное имущество выплаты физическим лицам, обязаны удержать налог с суммы, превышающей 125 тыс. руб. Если в течение года одним из указанных выше субъектов производится несколько таких выплат одному и тому же физическому лицу, то налог исчисляется с общей суммы выплат, превышающей указанные размеры, с зачетом ранее удержанной суммы налога. В этом случае предприятия и предприниматели должны вести по каждому физическому лицу учет совокупного дохода, выплачиваемого ему с начала года. О всех выплатах, произведенных физическим лицам, они обязаны ежеквартально сообщать налоговым органам по месту своего нахождения. Причем, если имущество продавалось через посредника (поверенного), такие сведения сообщаются о собственнике имущества.

В случае если предприятиями и предпринимателями выплачивались физическим лицам за приобретенное у них имущество суммы, не превышающие вышеуказанные размеры, и удержание налога в связи с этим не производилось, о выплаченной сумме они также, не реже одного раза в квартал, обязаны сообщать налоговому органу по месту своего нахождения. Вопрос об исчислении налога таким физическим лицам решается налоговым органом по месту их постоянного жительства исходя из совокупной суммы дохода.

Когда расчеты за проданное имущество осуществляются между физическими лицами и размер годового дохода от таких продаж превышает установленный имущественный вычет, то физическое лицо – продавец по окончании года в общеустановленном порядке должно заявить о своих доходах в декларации, подаваемой в налоговую инспекцию по месту постоянного жительства.

По желанию физического лица при подаче им по окончании года декларации о совокупном годовом доходе налоговым органом может быть произведен перерасчет и ранее произведенный вычет заменен на сумму фактически произведенных расходов, связанных с получением дохода.

Предусмотренный порядок определения облагаемого дохода не распространяется на лиц, зарегистрированных в установленном законодательством порядке в качестве предпринимателей, осуществляющих торговую-закупочную (посредническую) деятельность. Эти лица обязаны уплачивать налог без применения имущественного вычета.

Однако если организация предварительно заказала изготовление при-

бора, то она должна удерживать с физического лица не только весь налог на доходы безо всяких вычетов, но и произвести отчисления в социальные фонды от выплаченной этому лицу суммы.

Поэтому чтобы не доказывать перед налоговыми органами правомерность получения вычета по налогу на доходы, а также получить оплату от организации перечислением через банк физическому лицу выгодно нанимать посредника – предпринимателя без образования юридического лица, т.к. банковские издержки на обналичивание могут быть сведены к минимуму, к тому же предприниматель действительно получает именно заказ на изготовление прибора, т.е. выполняет работы, услуги. А у физического лица предприниматель покупает части прибора, которые являются имуществом физического лица и изготовлены им самостоятельно без всякого заказа со стороны предпринимателя.

При этом необходимо отметить еще два вопроса, обращающих на себя внимание: требование налоговых органов доказательства того, что части прибора являются собственностью физического лица и оценка этих частей прибора, т.е. цена сделки между предпринимателем и физическим лицом.

Что касается первого вопроса, то, как уже отмечалось выше, обязанность по доказыванию возлагается на налоговые органы. По второму вопросу о цене сделки примеры будут рассмотрены ниже.

Таким образом, использование посредника позволяет правильно и с максимальной экономией произвести выплаты физическим лицам – изготовителям приборов [81]. Данные проблемы изучались при участии профессионального юриста Насырова М.Н.

При исчислении налоговой базы право на получение профессиональных налоговых вычетов имеют следующие категории налогоплательщиков:

1. Индивидуальные предприниматели, частные нотариусы, частные охранники, частные детективы – в сумме фактически произведенных ими и документально подтвержденных расходов, непосредственно связанных с извлечением доходов. При этом состав указанных расходов, принимаемых к вычету, определяется налогоплательщиком самостоятельно в порядке, аналогичном порядку определения расходов для целей налогообложения, установленному налогом на прибыль организаций [16].

Суммы налога на имущество физических лиц, уплаченного указанными налогоплательщиками, принимаются к вычету в том случае, если это имущество, являющееся объектом налогообложения (за исключением жилых домов, квартир, дач и гаражей), непосредственно используется для осуществления предпринимательской деятельности.

Если налогоплательщики не в состоянии документально подтвердить свои расходы, связанные с деятельностью в качестве индивидуальных предпринимателей, профессиональный налоговый вычет производится в размере 20% общей суммы доходов, полученной индивидуальным предпринимателем от предпринимательской деятельности. Настоящее положение не применяется

ся в отношении физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, но не зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей.

2. Налогоплательщики, получающие доходы от выполнения работ (оказания услуг) по договорам гражданско-правового характера, – в сумме фактически произведенных ими и документально подтвержденных расходов, непосредственно связанных с выполнением этих работ (оказанием услуг).

3. Налогоплательщики, получающие авторские вознаграждения или вознаграждения за создание, исполнение или иное использование произведений науки, литературы и искусства, вознаграждения авторам открытий, изобретений и промышленных образцов, в сумме фактически произведенных и документально подтвержденных расходов.

Если эти расходы не могут быть подтверждены документально, они принимаются к вычету в размерах, установленных законом [16].

К расходам налогоплательщика относятся также суммы налогов, предусмотренных действующим законодательством о налогах и сборах для указанных видов деятельности (за исключением налога на доходы физических лиц), начисленные либо уплаченные им за налоговый период. При определении налоговой базы расходы, подтвержденные документально, не могут учитываться одновременно с расходами в пределах установленного норматива. Указанные налогоплательщики реализуют право на получение профессиональных налоговых вычетов путем подачи письменного заявления налоговому агенту. При отсутствии налогового агента указанные налогоплательщики реализуют право на получение профессиональных налоговых вычетов путем подачи письменного заявления в налоговый орган одновременно с подачей налоговой декларации по окончании налогового периода.

3.4. Схемы экономического взаимодействия в экопоселениях

Привлекает возможность вовлечения в экономическую деятельность, связанную с информационным процессом, физических лиц. Однако покупка информации юридическим лицом у своих же работников, как обладающих самой ценной и не требующей дальнейшей переработки информации, скорее всего, будет трактоваться налоговыми органами как возложение на работников дополнительных трудовых обязанностей независимо от формы представления информации. Отсюда вытекает необходимость платить единый социальный налог, хотя работник, возможно, получил информацию не в рамках своих должностных обязанностей. Поэтому одним из способов разрешения этого противоречия предлагается привлечение в процесс закупки информации юридическим лицом посредника – предпринимателя без образования юридического лица, занимающегося информационной деятельностью.

Информационная деятельность не требует лицензирования и не подпадает под действие единого налога на вмененный доход. А в случае если ин-

формация оформлена в виде документа, т.е. зафиксирована на материальном носителе (бумаге, дискете, видеокассете и т.п.), то физическому лицу предоставляется имущественный вычет по налогу на доходы при полном отсутствии других налогов и сборов.

В соответствии с Налоговым кодексом [15, 16] доходом признается экономическая выгода в денежной или натуральной форме, учитываемая в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить.

При определении налоговой базы учитываются все доходы налогоплательщика – физического лица, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды. Если из дохода налогоплательщика по его распоряжению, по решению суда или иных органов производятся какие-либо удержания, то они не уменьшают налоговую базу. Налоговая база определяется отдельно по каждому виду доходов, в отношении которых установлены различные налоговые ставки. Для доходов, в отношении которых предусмотрена обычная налоговая ставка 13%, налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению, уменьшенных на сумму налоговых вычетов, с учетом указанных в законе особенностей.

Если сумма налоговых вычетов в налоговом периоде окажется больше суммы доходов, подлежащих налогообложению за этот же налоговый период, то применительно к этому налоговому периоду налоговая база принимается равной нулю. На следующий налоговый период разница между суммой налоговых вычетов в этом налоговом периоде и суммой доходов, подлежащих налогообложению, не переносится, если иное не указано в законе. Для доходов с иными налоговыми ставками налоговые вычеты не применяются.

Расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты (а в некоторых случаях и убытки), осуществленные (понесенные) налогоплательщиком [16].

Под обоснованными расходами понимаются экономически оправданные затраты, оценка которых выражена в денежной форме.

Под документально подтвержденными расходами понимаются затраты, подтвержденные документами, оформленными в соответствии с законодательством РФ. Расходами признаются любые затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.

Расходы в зависимости от их характера, а также условий осуществления и направлений деятельности налогоплательщика подразделяются на расходы, связанные с производством и реализацией, и внереализационные расходы. Если некоторые затраты с равными основаниями могут быть отнесены одновременно к нескольким группам расходов, налогоплательщик вправе самостоятельно определить, к какой именно группе он отнесет такие расхо-

ды. Суммы, отраженные в составе расходов налогоплательщиков, не подлежат повторному включению в состав его расходов.

Согласно схеме на рисунке 3.1 доходы от информационной предпринимательской деятельности можно определить как доходы от реализации информационных услуг юридическим лицам за вычетом расходов, произведенных для получения этого дохода. Каковы же эти расходы?

Расходы, связанные с производством и реализацией информационных услуг предпринимателем, включают в себя:

- 1) расходы, связанные с оказанием услуг;
- 2) расходы на содержание и эксплуатацию, ремонт и техническое обслуживание основных средств – компьютера и иного имущества, а также на поддержание их в исправном (актуальном) состоянии.

- 3) прочие расходы, связанные с производством и реализацией услуг.

Их можно подразделить на:

- 1) материальные расходы;
- 2) расходы на оплату труда;
- 3) суммы начисленной амортизации;
- 4) прочие расходы.

К материальным расходам относятся:

- 1) на приобретение информации на материальном носителе, используемой в оказании информационных услуг и образующих их основу либо являющихся необходимым компонентом при оказании услуг;

- 2) на приобретение материалов, используемых на другие производственные и хозяйственные нужды (проведение испытаний, контроля, содержание, эксплуатацию основных средств и иные подобные цели);

- 3) на приобретение инструментов, приспособлений, инвентаря, приборов, лабораторного оборудования, спецодежды и другого имущества, не являющихся амортизируемым имуществом;

- 4) на приобретение комплектующих изделий, подвергающихся монтажу, и полуфабрикатов, подвергающихся дополнительной обработке;

- 5) на приобретение топлива, воды и энергии всех видов, расходуемых на технологические цели, выработку (в том числе самим налогоплательщиком для производственных нужд) всех видов энергии, отопление зданий, а также расходы на трансформацию и передачу энергии;

- 6) на приобретение работ и услуг производственного характера, выполняемых сторонними организациями или индивидуальными предпринимателями, а также на выполнение этих работ (оказание услуг) структурными подразделениями налогоплательщика.

К расходам на оплату труда могут относиться, в частности, расходы на оплату труда работников, не состоящих в штате предпринимателя, за выполнение ими работ по заключенным договорам гражданско-правового характера (включая договоры подряда), за исключением оплаты труда по договорам гражданско-правового характера, заключенным с другими индивидуальными

предпринимателями, т.к. эта оплата учитывается в составе материальных затрат. Однако ввиду необходимости вести дополнительный учет, предоставлять отдельную отчетность и платить значительные налоги и сборы за физических лиц желательно не привлекать их в виде работников, а приобретать у них готовые вещественные результаты их работы.

Амортизируемым имуществом признаются имущество (компьютер), результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (владение "ноу – хау", секретной формулой или процессом, информацией в отношении промышленного, коммерческого или научного опыта), которые находятся у налогоплательщика на праве собственности, используются им для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации. Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 10 тыс. рублей.

Не подлежат амортизации земля и иные объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы), а также материально-производственные запасы, товары, объекты незавершенного капитального строительства, ценные бумаги, финансовые инструменты срочных сделок (в том числе форвардные, фьючерсные контракты, опционные контракты).

Не подлежат амортизации следующие виды амортизируемого имущества:

1) имущество бюджетных организаций, за исключением имущества, приобретенного в связи с осуществлением предпринимательской деятельности и используемого для осуществления такой деятельности;

2) имущество некоммерческих организаций, полученное в качестве целевых поступлений или приобретенное за счет средств целевых поступлений и используемое для осуществления некоммерческой деятельности;

3) имущество, приобретенное (созданное) с использованием бюджетных средств целевого финансирования. Указанная норма не применяется в отношении имущества, полученного налогоплательщиком при приватизации;

4) объекты внешнего благоустройства (объекты лесного хозяйства, объекты дорожного хозяйства, сооружение которых осуществлялось с привлечением источников бюджетного или иного аналогичного целевого финансирования, специализированные сооружения судоходной обстановки) и другие аналогичные объекты;

5) продуктивный скот, буйволы, волы, яки, олени, другие одомашненные дикие животные (за исключением рабочего скота);

6) приобретенные издания (книги, брошюры и иные подобные объекты), произведения искусства. При этом стоимость приобретенных изданий и иных подобных объектов, за исключением произведений искусства, включается в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией, в полной сумме в момент приобретения указанных объектов;

7) имущество, приобретенное (созданное) за счет средств, поступив-

ших безвозмездно, в рамках целевого финансирования и т.п.;

8) приобретенные права на результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, если по договору на приобретение указанных прав оплата должна производиться периодическими платежами в течение срока действия указанного договора.

Из состава амортизируемого имущества исключаются основные средства:

переданные (полученные) по договорам в безвозмездное пользование;
переведенные по решению руководства организации на консервацию продолжительностью свыше трех месяцев;

находящиеся по решению руководства организации на реконструкции и модернизации продолжительностью свыше 12 месяцев.

При расконсервации объекта основных средств амортизация по нему начисляется в порядке, действовавшем до момента его консервации, а срок полезного использования продлевается на период нахождения объекта основных средств на консервации.

Установлен следующий порядок определения стоимости амортизируемого имущества. Под основными средствами понимается часть имущества, используемого в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией.

Первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение (а в случае, если основное средство получено налогоплательщиком безвозмездно, – как сумма, в которую оценено такое имущество), сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов.

Остаточная стоимость основных средств определяется как разница между их первоначальной стоимостью и суммой начисленной за период эксплуатации амортизации.

При использовании налогоплательщиком объектов основных средств собственного производства первоначальная стоимость таких объектов определяется как стоимость готовой продукции, увеличенная на сумму соответствующих акцизов для основных средств, являющихся подакцизными товарами.

Первоначальная стоимость основных средств изменяется в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям.

К работам по достройке, дооборудованию, модернизации относятся работы, вызванные изменением технологического или служебного назначения оборудования, здания, сооружения или иного объекта амортизируемых основных средств, повышенными нагрузками и (или) другими новыми качествами.

К реконструкции относится переустройство существующих объектов основных средств, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструкции основных средств в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции.

К техническому перевооружению относится комплекс мероприятий по повышению технико-экономических показателей основных средств или их отдельных частей на основе внедрения передовой техники и технологии, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым, более производительным.

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные налогоплательщиком результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд организации в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

Для признания нематериального актива необходимо наличие способности приносить налогоплательщику экономические выгоды (доход), а также наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование самого нематериального актива и (или) исключительного права у налогоплательщика на результаты интеллектуальной деятельности (в том числе патенты, свидетельства, другие охранные документы, договор уступки (приобретения) патента, товарного знака).

К нематериальным активам, в частности, относятся:

- 1) исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- 2) исключительное право автора и иного правообладателя на использование программы для ЭВМ, базы данных;
- 3) исключительное право автора или иного правообладателя на использование топологии интегральных микросхем;
- 4) исключительное право на товарный знак, знак обслуживания, наименование места происхождения товаров и фирменное наименование;
- 5) исключительное право патентообладателя на селекционные достижения;
- 6) владение "ноу – хау", секретной формулой или процессом, информацией в отношении промышленного, коммерческого или научного опыта.

Первоначальная стоимость амортизируемых нематериальных активов определяется как сумма расходов на их приобретение (создание) и доведение их до состояния, в котором они пригодны для использования, за исключением сумм налогов, учитываемых в составе расходов.

Стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, изготовление

(в том числе материальных расходов, расходов на оплату труда, расходов на услуги сторонних организаций, патентные пошлины, связанные с получением патентов, свидетельств), за исключением сумм налогов, учитываемых в составе расходов.

К нематериальным активам не относятся:

- 1) не давшие положительного результата научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы;
- 2) интеллектуальные и деловые качества работников организации, их квалификация и способность к труду.

Амортизируемое имущество распределяется по амортизационным группам в соответствии со сроками его полезного использования. Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством РФ [82].

Налогоплательщик вправе увеличить срок полезного использования объекта основных средств после даты ввода его в эксплуатацию в случае, если после реконструкции, модернизации или технического перевооружения такого объекта произошло увеличение срока его полезного использования. При этом увеличение срока полезного использования основных средств может быть осуществлено в пределах сроков, установленных для той амортизационной группы, в которую ранее было включено такое основное средство.

Если в результате реконструкции, модернизации или технического перевооружения объекта основных средств не произошло увеличение срока его полезного использования, налогоплательщик при исчислении амортизации учитывает оставшийся срок полезного использования.

Определение срока полезного использования объекта нематериальных активов производится исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ или применимым законодательством иностранного государства, а также исходя из полезного срока использования нематериальных активов, обусловленного соответствующими договорами. По нематериальным активам, по которым невозможно определить срок полезного использования объекта нематериальных активов, нормы амортизации устанавливаются в расчете на 10 лет (но не более срока деятельности налогоплательщика).

Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, включаются в состав соответствующей амортизационной группы с момента документально подтвержденного факта подачи документов на регистрацию указанных прав.

Налогоплательщики начисляют амортизацию одним из следующих ме-

тодов с учетом предусмотренных особенностей:

- 1) линейным методом;
- 2) нелинейным методом.

Сумма амортизации для целей налогообложения определяется налогоплательщиками ежемесячно. Амортизация начисляется отдельно по каждому объекту амортизируемого имущества. Начисление амортизации по объекту амортизируемого имущества начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию. Начисление амортизации по объекту амортизируемого имущества прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, когда произошло полное списание стоимости такого объекта либо когда данный объект выбыл из состава амортизируемого имущества налогоплательщика по любым основаниям.

Налогоплательщик применяет линейный метод начисления амортизации к зданиям, сооружениям, передаточным устройствам, входящим в 8-10 амортизационные группы, независимо от сроков ввода в эксплуатацию этих объектов. К остальным основным средствам налогоплательщик вправе применять один из методов, указанных выше. Выбранный налогоплательщиком метод начисления амортизации не может быть изменен в течение всего периода начисления амортизации по объекту амортизируемого имущества. Начисление амортизации в отношении объекта амортизируемого имущества осуществляется в соответствии с нормой амортизации, определенной для данного объекта исходя из его срока полезного использования.

Законом [33] под субъектами малого предпринимательства понимаются также физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица. До 2002 г. субъекты малого предпринимательства были вправе применять ускоренную амортизацию основных производственных фондов с отнесением затрат на издержки производства в размере, в 2 раза превышающем нормы, установленные для соответствующих видов основных фондов. Наряду с применением механизма ускоренной амортизации субъекты малого предпринимательства могли списывать дополнительно как амортизационные отчисления до 50% первоначальной стоимости основных фондов со сроком службы более 3 лет [83, 84]. Данная схема была опробована при участии зарегистрированного на тот момент предпринимателя Насыровой Д.И.

Расходы на ремонт основных средств, произведенные налогоплательщиком, рассматриваются как прочие расходы и признаются для целей налогообложения в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они были осуществлены, в размере фактических затрат. Настоящие положения применяются также в отношении расходов арендатора амортизируемых основных средств, если договором (соглашением) между арендатором и арендодателем возмещение указанных расходов арендодателем не предусмотрено.

Для обеспечения в течение двух и более налоговых периодов равномерного включения расходов на проведение ремонта основных средств нало-

гоплательщики вправе создавать резервы под предстоящие ремонты основных средств в соответствии с порядком, установленным Налоговым кодексом [16].

К прочим расходам, связанным с производством и реализацией, относятся следующие расходы налогоплательщика:

1) расходы на содержание служебного транспорта (автомобильного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта). Расходы на компенсацию за использование для служебных поездок личных легковых автомобилей и мотоциклов в пределах норм, установленных Правительством РФ [85]. Возможно, это не относится к индивидуальным предпринимателям;

2) расходы на юридические и информационные услуги;

3) расходы на консультационные и иные аналогичные услуги;

4) расходы на канцелярские товары;

5) расходы на почтовые, телефонные, телеграфные и другие подобные услуги, расходы на оплату услуг связи, вычислительных центров и банков, включая расходы на услуги факсимильной и спутниковой связи, электронной почты, а также информационных систем (СВИФТ, Интернет и иные аналогичные системы);

6) расходы на текущее изучение (исследование) конъюнктуры рынка, сбор информации, непосредственно связанной с производством и реализацией товаров (работ, услуг);

7) периодические (текущие) платежи за пользование правами на результаты интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации (в частности, правами, возникающими из патентов на изобретения, промышленные образцы и другие виды интеллектуальной собственности);

8) расходы по договорам гражданско-правового характера (включая договоры подряда), заключенным с индивидуальными предпринимателями, не состоящими в штате организации и др.

В состав внереализационных расходов, не связанных с производством и реализацией, включаются обоснованные затраты на осуществление деятельности, непосредственно не связанной с производством и (или) реализацией. К таким расходам относятся, в частности, расходы на содержание переданного по договору аренды (лизинга) имущества (включая амортизацию по этому имуществу).

Для организаций и предпринимателей, предоставляющих на систематической основе за плату во временное пользование и (или) временное владение и пользование свое имущество и (или) исключительные права, возникающие из патентов на изобретения, промышленные образцы и другие виды интеллектуальной собственности, расходами, связанными с производством и реализацией, считаются расходы, связанные с этой деятельностью.

Таким образом, приведенная на рисунке 3.2 схема позволяет вовлечь в экономическую деятельность физических лиц с любым уровнем экономической подготовки. Одновременно появляются новые рабочие места для пред-

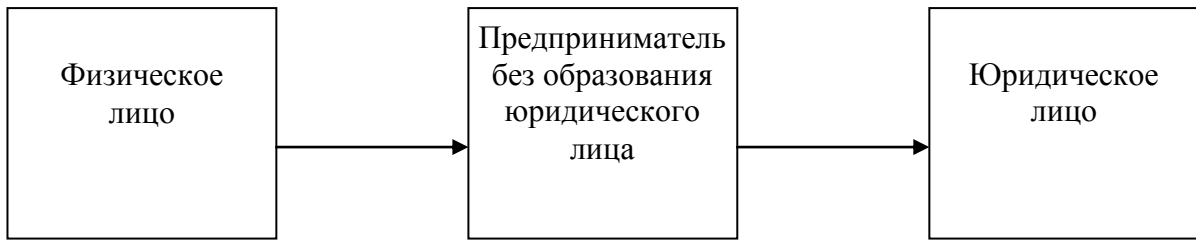


Рис.3.2. Схема информационной предпринимательской деятельности

принимателей без образования юридического лица, которые обязательно требуют специальной профессиональной подготовки, что является одним из возможных мест приложения сил для выпускников вузов экономических и управленческих специальностей. Хотя на этой стадии от физических лиц, кроме учета доходов согласно выдаваемым посредниками справкам, заполнения и подачи деклараций в налоговые органы с помощью все тех же посредников, больше ничего не требуется, эти доходы на следующих стадиях в процессе потребления будут подпадать под налогообложение. Следовательно, в целом для страны вовлечение в оборот практически неограниченного числа объектов – информационных ресурсов и услуг приведет к укреплению национальной экономики.

Имеются и другие важные последствия. При организации оплаты результатов работы путем купли-продажи маркетинговой информации психология работников постепенно переориентируется именно на добывание такой способствующей сбыту информации, что приводит к повышению конкурентоспособности предприятия в целом [86]. Схема работы отработана с 1997 года на базе ООО "Техносервис" с участием генерального директора Понкратова В.В. и бухгалтера Летуновской М.С.

С точки зрения собственника основным параметром предпринимательской деятельности, характеризующим ее результативность, является экономическая эффективность. Она достигает максимума, если минимальны потери, например, потери от налогообложения и от внутренних трансакций. Ниже предлагается рассмотреть еще несколько наиболее эффективных схем предпринимательской деятельности.

Отличие посреднической деятельности от торгово-закупочной состоит в том, что заранее известен покупатель товара (он же является заказчиком посреднической услуги) или продавец, который тоже может быть заказчиком посреднической услуги, и посредник действует от имени заказчика.

К расходам на посредническую деятельность относятся комиссионные вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям, связанные с приобретением товарно-материальных ценностей [16]:

- а) вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены материально-производственные запасы [49];
- б) вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через

которую приобретен объект основных средств [51];

в) вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретен объект нематериальных активов [52].

К расходам, связанным с реализацией, относятся суммы комиссионных сборов и иных подобных расходов за выполненные сторонними организациями работы (предоставленные услуги) [16]:

- 1) расходы на консультационные и иные аналогичные услуги;
- 2) расходы на текущее изучение (исследование) конъюнктуры рынка, сбор информации, непосредственно связанной с производством и реализацией товаров (работ, услуг).

К расходам, связанным с управлением производством и реализацией, относятся [16]:

- 1) расходы на управление организацией или отдельными ее подразделениями, а также расходы на приобретение услуг по управлению организацией или ее отдельными подразделениями;
- 2) расходы на услуги по предоставлению работников (технического и управленческого персонала) сторонними организациями для участия в производственном процессе, управлении производством либо для выполнения иных функций, связанных с производством и (или) реализацией.

Если производство неэффективно по причине высокого уровня налогообложения, то представляется более выгодным передача управления производством посреднику – предпринимателю, оставив за организацией функции контроля за соответствием качества продукции требованиям лицензии и, возможно, предоставления в аренду оборудования. Если же оборудование будет передано в аренду бывшим работникам этой организации – физическим лицам, а посредник будет нанят ими для сбыта произведенной продукции, то при условии не превышения оборота 1 млн. руб. за любой квартал и предоставлении этим физическим лицам вычета из облагаемого дохода на сумму их материальных затрат или имущественного вычета в 125 тыс. руб. общее налогообложение будет минимальным, а налог на добавленную стоимость будет полностью отсутствовать. Последнее обстоятельство особенно привлекательно, если и потребители продукции не являются плательщиками налога на добавленную стоимость.

Чтобы подчеркнуть, что деятельность является именно управленческой типа менеджмента, можно вместо обязательств по договору типа "выполнить", "произвести", "оказать" применять следующие выражения: "организовать выполнение", "организовать производство", "организовать оказание". Таким образом, можно выйти из-под всех ограничений, связанных с лицензированием или переходом на единый налог на вмененный доход.

При взаимодействии покупателей с продавцами существуют так называемые транзакционные потери [34]. Для уменьшения такого рода потерь также можно использовать посредников. Последним, в свою очередь, для ведения посреднической деятельности необходима информация как относи-

тельно сбыта продукции, так и ее приобретения. Причем посредник, работающий с продавцами, обладает информацией о возможности приобретения продукции, а посредник, работающий с покупателями, обладает информацией о возможности сбыта продукции.

Однако информация о сбыте нужна также и посреднику, работающему с продавцами продукции, для планирования своей деятельности, а информация о возможности приобретения продукции нужна посреднику, работающему с покупателями. Конечно, можно использовать прямой обмен накопленной информацией, но для уменьшения уровня налогообложения и для вовлечения в свой бизнес членов своей семьи можно продавать информацию через них. Для этого достаточно приобретать у них документированную информацию с предоставлением имущественного вычета в 125 тыс. руб. с суммы облагаемого дохода. При этом остальные налоги, включая социальные, отсутствуют. В случае значительного числа посредников – партнеров возможно использование информационного посредника.

Полученная схема сочетания различных видов предпринимательской и иной экономической деятельности изображена на рисунке 3.3. В обратную

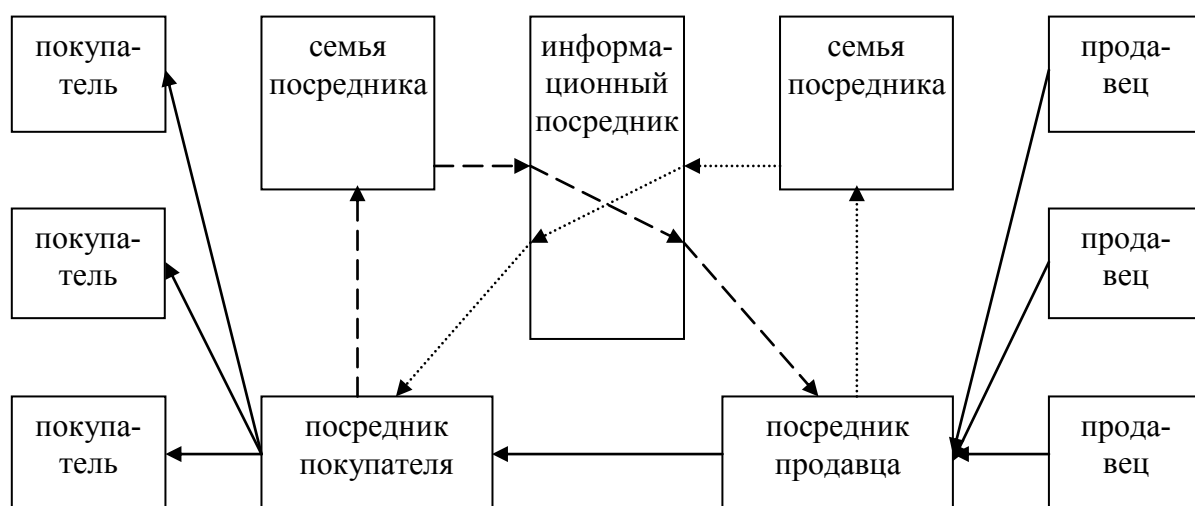


Рис. 3.3. Схема взаимодействия покупателей, продавцов и посредников. Сплошные линии – товар, точечные и штриховые – информация

сторону навстречу стрелкам подразумевается движение денег. Так как оборот частично замкнут, то вместо части денег возможно использование простых товарных векселей. Информационный посредник может взять на себя дополнительную функцию гаранта сделок, включив в договор соответствующую оговорку, что достоверность оказываемых информационных услуг гарантируется, а также функцию представительства физических лиц – членов семей посредников, которым выплачиваются деньги за документированную информацию, в налоговых органах и в суде.

Кроме перечисленных выше обстоятельств необходимость использования информационного посредника обусловлена еще и тем, что в состав затрат входит приобретение не информации, а информационных услуг. А для

информационного посредника информация является уже не дополнительным, а основным материалом, без которого его информационная деятельность неосуществима.

Основным преимуществом указанной схемы взаимодействия предпринимателей и физических лиц является то, что в ней возможен полностью безналоговый режим работы, включая отсутствие налога на добавленную стоимость, если покупатели и продавцы не являются плательщиками НДС, и оборот у каждого элемента структуры не превышает 1 млн. руб. в квартал. Последнее условие легко выдерживается при увеличении числа параллельно работающих посредников.

Исходя из рассмотренных выше положений самый низкий уровень налогообложения достигается при следующих условиях:

1) выбор посреднического, информационного, маркетингового или аналогичного вида предпринимательской деятельности для избежания единого налога на вмененный доход и лицензирования;

2) ограниченный объем реализации через предпринимателя, не превышающий 1 млн. руб. за любые 3 месяца подряд для освобождения от налога на добавленную стоимость, т.е. этот объем практически целиком должен состоять только из реализации информационных услуг, вознаграждение за которые и есть доход предпринимателя, а через него и членов его семьи или семьи партнера;

3) получение доходов в безналичном виде для избежания налога с продаж (отменен с 2004 г.), т.е. покупателями услуг предпринимателя должны быть организации;

4) отсутствие необходимости рекламировать свои услуги для избежания налога на рекламу, т.е. работа в уже сформированной сети или структуре с постоянными партнерами;

5) осуществление расходов в виде закупок у физических лиц не работ или услуг, а готовых материальных результатов в виде товаров для избежания единого социального налога (сбора);

6) минимизация предпринимателем собственной прибыли за счет приобретения амортизируемого имущества или увеличения выплат членам семьи партнера (с расчетом, что также поступает и партнер в отношении членов его собственной семьи).

Обзор информационной предпринимательской деятельности приведен в учебном пособии [87]. Основное внимание там сконцентрировано на информационных технологиях, особенно на их технических аспектах.

Возможность проведения практически любой хозяйственной операции, упрощенная бухгалтерия, минимальные налоги и отчетность с периодичностью один раз в год делают весьма привлекательным использование организационной формы предпринимателя без образования юридического лица в хозяйственной деятельности. Естественно также ожидать включение предпринимателей в деятельность предприятий – юридических лиц с целью

уменьшения налогов с последних. Но при этом происходит значительный рост оборота у предпринимателей и усиление взаимодействия предпринимателя с предприятием и другими партнерами. А у предприятия, в свою очередь, происходит относительное усиление представительских и управленческих функций. Все это приводит к возрастанию роли своевременного и в полном объеме обмена информацией между всеми партнерами.

Исходя из этого возникает необходимость разработки информационной системы управления предприятием, одной из составных частей которой должна стать информационная система управления предпринимателя (ИСУ предпринимателя). Она должна выполнять следующие функции: коммуникационную, бухгалтерского учета, подготовки отчетов. Для этого надо проанализировать объем и частоту передачи информации с учетом внешних связей и структуры предприятия, подобрать приемлемые формы передачи: локальная сеть, электронная почта, обычные средства связи.

На наш взгляд, наиболее приемлемый путь создания ИСУ предпринимателя – соединение всех уже применяемых программных и технических средств в систему. Другой путь – разработка нового программного обеспечения на базе интегрирования пакетов – потребует значительного времени и средств, что на фоне налоговой реформы может и не привести к успеху.

Таким образом, именно хорошо спроектированная открытая информационная система позволит обеспечить качественное управление и значительный выигрыш во времени и затраченных усилиях [88]. Подобная система использовалась для обработки данных при взаимодействии предпринимателя и СП "Камаззапчасть" (генеральный директор Понкратов В.В.).

Еще одной областью информационного предпринимательства является информационное обеспечение деятельности преподавателей. Функциональными обязанностями профессорско-преподавательского состава предусмотрены следующие виды работ: учебная, учебно-методическая, научно-исследовательская, организационно-методическая. Для обеспечения их выполнения необходима соответствующая информация. Однако сбор такой информации обычно не входит в прямые обязанности преподавателей. В связи с этим возникает вопрос – как правильно организовать информационное обеспечение их деятельности?

Предлагается один из вариантов решения этой проблемы путем использования услуг промежуточного исполнителя – предпринимателя без образования юридического лица. Чем обусловлено такое предложение?

Во-первых, в составе расходов предусмотрена только одна форма затрат на приобретение информации – в виде информационных услуг, хотя в законе [23] возможен учет документированной информации как имущества.

Во-вторых, расходы на обналичивание у предпринимателя могут быть минимизированы, а у организации появляется возможность рассчитаться перечислением по банку.

В-третьих, у преподавателей перед предпринимателем нет никаких

служебных обязанностей, поэтому отпадает надобность контроля – не входит ли создание документированной информации в обязанности преподавателя?

В-четвертых, все претензии к предпринимателю и преподавателям налоговые органы вынуждены будут разрешать в суде, не отвлекая на это организацию.

Набор этих возможностей позволяет выстроить некую технологию закупки информационного обеспечения учебным заведением. Заключается договор между предпринимателем – исполнителем и организацией – заказчиком на приобретение информационных услуг по обеспечению учебной, учебно-методической, научно-исследовательской, организационно-методической деятельности соответствующей кафедры. Содержание услуг – переработка информации, перевод в другую форму, на другой носитель, группировка, ее сбор в одном месте.

Далее преподаватели продают предпринимателю имеющуюся у них документированную информацию, которая требуется им же для дальнейшего выполнения всех своих функциональных обязанностей, обязательно на магнитных или на бумажных носителях с реквизитами, позволяющими ее (эту информацию) идентифицировать. Здесь важно, чтобы не было предварительного заказа на производство документированной информации, а покупалась бы уже имеющаяся, тогда есть возможность предоставить преподавателям вычет по налогу на доходы физических лиц в размере до 125 тыс. руб. при полном отсутствии других налогов [16], т.к. в этом случае документированная информация учитывается как имущество.

Таким образом, процесс приобретения информационного обеспечения преподавательской деятельности оказывается разделенным, выделенным от функциональных обязанностей преподавателя, и поэтому проблем с учетом и налогообложением становится меньше. К тому же размер налоговых отчислений уменьшается вплоть до нуля. А у преподавателя появляется и экономическая заинтересованность к постоянному расширению своего кругозора, желанию быть в курсе последних достижений по своему предмету.

Остается только вопрос о правильном определении цены документированной информации, который может быть решен только с накоплением достаточного набора данных о рыночных ценах по такого рода сделкам, хотя бы даже на примере самого предпринимателя [89]. При этом предприниматель фактически становится финансовым менеджером, в одном лице сочетающем учетную, отчетную, распорядительную функции и функцию налогового агента. По этой причине начиная с 2001 года к уровню подготовки предпринимателей, ведущих такого рода деятельность, предъявляются повышенные требования, возможно, по стандартам высшего профильного управленческого или экономического образования [90].

Для целей налогообложения принимается цена товаров, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

Налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях:

- 1) между взаимозависимыми лицами;
- 2) по товарообменным (бартерным) операциям;
- 3) при совершении внешнеторговых сделок;
- 4) при отклонении более чем на 20% в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам в пределах непродолжительного периода времени.

В этих случаях налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары.

Рыночная цена определяется с учетом предусмотренных ниже положений. При этом учитываются обычные при заключении сделок между не взаимозависимыми лицами надбавки к цене или скидки. В частности, учитываются скидки, вызванные:

- сезонными и иными колебаниями потребительского спроса на товары;
- потерей товарами качества или иных потребительских свойств;
- истечением (приближением даты истечения) сроков годности или реализации товаров;
- маркетинговой политикой, в том числе при продвижении на рынки новых товаров, не имеющих аналогов, а также при продвижении товаров на новые рынки;
- реализацией опытных моделей и образцов товаров в целях ознакомления с ними потребителей.

Рыночной ценой товара признается цена, сложившаяся при взаимодействии спроса и предложения на рынке идентичных (а при их отсутствии – однородных) товаров в сопоставимых экономических (коммерческих) условиях. Рынком товаров признается сфера их обращения, определяемая исходя из возможности покупателя (продавца) реально и без значительных дополнительных затрат приобрести (реализовать) товар на ближайшей по отношению к покупателю (продавцу) территории РФ или за ее пределами.

Идентичными признаются товары, имеющие одинаковые характерные для них основные признаки. При определении идентичности товаров учитываются, в частности, их физические характеристики, качество и репутация на рынке, страна происхождения и производитель. При этом незначительные различия в их внешнем виде могут не учитываться.

Однородными признаются товары, которые, не являясь идентичными, имеют сходные характеристики и состоят из схожих компонентов, что позволяет им выполнять одни и те же функции и (или) быть коммерчески взаимозаменяемыми. При определении однородности товаров учитываются их каче-

ство, наличие товарного знака, репутация на рынке, страна происхождения.

При определении рыночных цен товаров принимаются во внимание сделки между лицами, не являющимися взаимозависимыми. Сделки между взаимозависимыми лицами могут приниматься во внимание только в тех случаях, когда взаимозависимость этих лиц не повлияла на результаты таких сделок.

При определении рыночных цен товара учитывается информация о заключенных на момент реализации этого товара сделках с идентичными (однородными) товарами в сопоставимых условиях. В частности, учитываются такие условия сделок, как количество (объем) поставляемых товаров (например, объем товарной партии), сроки исполнения обязательств, условия платежей, обычно применяемые в сделках данного вида, а также иные разумные условия, которые могут оказывать влияние на цены. При этом условия сделок на рынке идентичных (а при их отсутствии – однородных) товаров признаются сопоставимыми, если различие между такими условиями либо существенно не влияет на цену таких товаров, либо может быть учтено с помощью поправок.

При отсутствии на соответствующем рынке товаров сделок по идентичным (однородным) товарам или из-за отсутствия предложения на этом рынке таких товаров, а также при невозможности определения соответствующих цен ввиду отсутствия либо недоступности информационных источников для определения рыночной цены используется метод цены последующей реализации. При этом методе рыночная цена товаров, реализуемых продавцом, определяется как разность цены, по которой такие товары реализованы покупателем этих товаров при последующей их реализации (перепродаже), и обычных в подобных случаях затрат, понесенных этим покупателем при перепродаже (без учета цены, по которой были приобретены указанным покупателем у продавца товары) и продвижении на рынок приобретенных у покупателя товаров, а также обычной для данной сферы деятельности прибыли покупателя.

При невозможности использования метода цены последующей реализации (в частности, при отсутствии информации о цене товаров, в последующем реализованных покупателем) используется затратный метод, при котором рыночная цена товаров, реализуемых продавцом, определяется как сумма произведенных затрат и обычной для данной сферы деятельности прибыли. При этом учитываются обычные в подобных случаях прямые и косвенные затраты на производство (приобретение) и (или) реализацию товаров, обычные в подобных случаях затраты на транспортировку, хранение, страхование и иные подобные затраты.

При определении и признании рыночной цены товара используются официальные источники информации о рыночных ценах на товары и биржевых котировках. При рассмотрении дела суд вправе учесть любые обстоятельства, имеющие значение для определения результатов сделки, не ограни-

чиваясь перечисленными обстоятельствами.

При реализации товаров по государственным регулируемым ценам (тарифам), установленным в соответствии с российским законодательством, для целей налогообложения принимаются указанные цены (тарифы). При определении рыночных цен финансовых инструментов срочных сделок и рыночных цен ценных бумаг применяются положения с учетом особенностей, предусмотренных для организаций.

При определении цены информации в целях налогообложения возникают некоторые проблемы, в частности, при учете скидок, вызванных потерей товарами качества или иных потребительских свойств: коммерческая информация обесценивается сразу на 100% как только она использована для заключения других торговых сделок. При использовании метода цены последующей реализации наличие посредника при перепродаже информации позволяет оправдать применение цены сделок по информации в целях налогообложения. При использовании затратного метода если документированная информация закупается у физического лица как его имущество и этому лицу предоставляется вычет в размере 125 тыс. руб., то в этом случае бывает затруднительным определить все его расходы на создание этой информации, т.к. лицо не обязано предоставлять подтверждающие документы о затратах.

Таким образом, только приняв во внимание все имеющиеся трудности интерпретации своих действий по сделке, возможен правильный учет затрат по покупке информации [91, 92]. Данные проблемы возникли при проведении сделок с ООО "Техносервис" (генеральный директор Понкратов В.В.) при участии профессионального юриста Насырова М.Н.

ГЛАВА 4. МЕТОДЫ СОЗДАНИЯ, СПОСОБЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭКОПОСЕЛЕНИЙ И ИХ ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

4.1. Методы создания экопоселений

Преобразование России из нынешнего положения в процветающее во всех отношениях государство путем создания экологических поселений предлагается в книгах Мегре В.Н. (лучший российский бестселлер с тиражом 500 тыс. экземпляров каждая [5]) в качестве новой национальной идеи. В них рассматривается возможность преобразования жизни человека, страны и общества в целом посредством изменения условий быта отдельного человека. Предлагается каждому взять гектар земли, построить дом, а самое главное, вокруг посадить насаждения и обустроить свой кусочек Родины, и чтобы окружали его тоже прекрасно обустроенные участки других людей.

Дело не только в обеспеченности себя и своих детей качественными продуктами питания, жилищем. Общая стоимость родовой усадьбы, обустроенной по описываемому в [5] проекту, может оцениваться в миллион долларов и выше, а построить его способна любая семья, имеющая даже средний достаток. Дом, для начала, может быть более чем скромным, главное богатство составит правильно и красиво обустроенный участок земли.

Поэтому не только домам и строениям, а именно ландшафтному обустройству будет уделено особое внимание. На каждом гектаре земли будут высажены хвойные и лиственные деревья. Люди уже сейчас понимают, как сами деревья будут удобрять землю, и что состав почвы сбалансирует растущая вокруг трава. Вся окружающая нас природа есть не что иное, как очень хорошо организованная экосистема. Если человек сможет хотя бы частично это применить, ему не нужно будет тратить много усилий для добычи пищи, удобрять землю, так как она сама может восстанавливать свое плодородие, не тратить силы на борьбу с разными вредителями и сорняками. Высвободится от повседневных бытовых проблем его мысль, и человек сможет заняться более присущим его существованию – сотворением в согласии с природой прекрасных миров.

В соответствии с [5] примерно через девять лет более тридцати миллионов семей будут заняты созданием своих родовых усадеб, своих кусочков Родины. Изменятся в России состав воздуха и воды. Они станут целебными. Полностью будет решена продовольственная проблема. Каждая семья с легкостью и без особых усилий не только обеспечит себя продуктами за счет произрастающего в их усадьбе, но и сможет продавать излишки.

О новых поселениях станут писать в российской прессе, и многие люди захотят увидеть прекрасное, для того, чтобы и самим сотворить подобное. А возможно – и лучшее. Получит развитие экологический туризм. Что же так будет привлекать туристов? Атмосфера великого сотворения, живительные

воздух и вода, увидеть, почувствовать и попробовать на вкус которые можно только на месте.

Отсутствие на сегодняшний день успешно функционирующих экопоселений указывает на актуальность разработки технологии их создания [93]. Возьмем население нашей страны. Большая его часть не только не слышала о национальной идее и об экопоселениях, но и не хочет слышать. Другая часть читала, поддерживает, но сама начать осуществлять идею не решается. Только небольшая его доля готова сделать это, а единицы – способны.

Нами были опробованы несколько методов создания экопоселений на территории Республики Татарстан. Был образован клуб читателей книг Мегре В.Н., составлен список желающих получить участки из 140 человек и направлено обращение к главам близкорасположенных к г.Набережные Челны районов. Однако ни от одного из них ответа так и не последовало. После этого была безуспешная попытка попасть на прием к главе Тукаевского района, центром которого и является г.Набережные Челны. Потом обратились за помощью к Президенту РТ, заведующий администрацией президента принял, выслушал, позвонил главе Тукаевского района. По возвращении инициативная группа сразу попала к нему на прием, тот предложил на выбор 3 места: бывший пионерлагерь, подсобное хозяйство КамГЭСэнергостроя, брошенную деревню. Выбрали подсобное хозяйство, но вместо того, чтобы сразу его оформить на одного человека – организатора, предпринимателя Захарова В.В., стали отказываться от построек и требовать только землю. Поэтому глава пересмотрел свое решение и предложил пустые земли из фонда перераспределения. Но текущий землепользователь – колхоз не согласился их отдать, а суд решил в их пользу. После этого организатор Захаров В.В. отдельно от всех приобрел дом в деревне, а потом ему 2 местных жителя подарили свои паевые земли. Захаров В.В. разбил территорию будущего поселения на участки по 1 гектару и предложил желающим их взять, компенсировав ему затраты на их оформление, примерно по 6 тыс. руб. Однако из 20 участков только на 5 нашлись хозяева, остальные почему-то передумали.

В другом случае сразу только один человек – кандидат геолого-минералогических наук, старший следователь Приволжского района г.Казани Насыров М.Н. получил участок для ведения личного подсобного хозяйства.

В остальных случаях, когда предпринимались коллективные попытки получения земли под экопоселения, результата не достигнуто. В июне 2004 г. стало известно, что группа из г.Казани взяла в аренду на 49 лет землю возле д.Ильинка Пестречинского района Республики Татарстан.

Таким образом, к получению земли приводил в основном не групповой, а индивидуальный метод. Только усилия одного человека, прошедшего весь путь от начала до конца, позволяли достичь успеха.

Рассмотрим теперь возможную схему экопоселения. Выберем вариант личных подсобных хозяйств. Исходя из закона [7] личное подсобное хозяйство должно состоять из приусадебного и полевого участков. Приусадебный

участок должен находиться на землях поселения и на нем можно возводить дома и хозяйственные постройки, а полевой – за пределами поселения на землях сельхозназначения и на нем нельзя строить стационарные объекты недвижимости. Существуют еще и ограничения на предельные размеры таких участков, в разных регионах разные, ориентировочно до 0,25 гектара для приусадебного и до 1 гектара для полевого. Оптимальным размером всего личного подсобного хозяйства является 1 гектар [5], так как для меньших размеров придется интенсивно обрабатывать участок с целью получения урожая, необходимого для пропитания, а для больших размеров есть риск запустения части участка. При этом желательно, чтобы дом располагался по центру участка, сам участок имел квадратную форму. Между участками необходимо оставлять проходы не менее 3 метровой ширины. Всего участков должно быть около 100. В центре или вдоль центральной дороги поселка можно расположить административное здание, школу, медпункт, просветительно-учебный комплекс. Остальные дороги пусть проходят с севера на юг, тогда входы в дома будут с востока или запада. Расстояние до трассы и между поселками – примерно 1 км.

Однако при такой планировке возникает ряд вопросов и противоречий. Во-первых, полевые участки оказываются в черте поселений. Во-вторых, дом может попасть на полевой участок. В-третьих, кто отвечает за проходы между участками и за дороги? В-четвертых, в чьей зоне ответственности находятся земли за пределами поселений, кто платит земельный налог за них, а также за проходы и дороги? Кто отвечает за административное здание и платит за него налог? Существующий порядок вещей таков: отвечает местное самоуправление, но налогов не платит. Таким образом, главным действующим лицом является местное самоуправление каждого поселка, поэтому ему надо посвятить отдельное подробное исследование.

Возможное решение указанных проблем может быть следующим: во-первых, территорию поселения можно сделать фигурной. Во-вторых, обязательно застроенные участки должны считаться территорией поселения. В-третьих, желательно, чтобы за проходы и дороги отвечал тот, возле чьего участка они проходят. В-четвертых, за земли вне поселения отвечают жители поселения, за каждым закреплен внешний участок, на котором туристы и будут экспериментировать, а питаться и ночевать приходиться к хозяину участка в поселок. С течением времени можно сделать нестационарные летние дома для туристов со всеми удобствами, разбираемые на зимний период. За административное здание отвечает администратор, за школу – директор школы, за медпункт – главный врач, за просветительно-учебный комплекс – его руководитель. Жить они при этом будут рядом, их участки будут располагаться вплотную к зданиям.

Поселок расширяться не должен, так как будет потеряно чувство общности, далеко будет добираться пешком друг до друга, появится шум и загрязнение воздуха от транспорта. Но в крайнем случае можно использовать

соответствующие внешние участки, если у кого-то из жителей поселения возникнет потребность выделения из состава семьи взрослых детей.

Очень важным является вопрос безопасности. Судя по экспертной оценке кандидата экономических наук, доцента кафедры экономики и менеджмента Камского государственного политехнического института Котляр Л.В., проблема обеспечения безопасности составляет 80% всех проблем, связанных с проживанием в экопоселении. Поэтому этому вопросу тоже можно было бы посвятить отдельное исследование. Среди факторов, обеспечивающих повышение уровня безопасности, отметим удаленность от крупных населенных пунктов, недешевое, хорошо контролируемое транспортное сообщение с районным или областным центром, компактность расположения, согласованность коллективных действий, в дальнейшем возможна организация охраны, в т.ч. с помощью технических средств. В начальный период охрана будет обеспечиваться в основном за счет хорошей согласованности и тщательного инструктирования самих жителей и туристов.

Исходя из того, что основы культуры закладываются в человеке обществом, предлагается использовать объекты культурного наследия для духовного воспитания человека. Главной задачей рассматриваемого проекта является работа с теми, кто заинтересован в своем культурном развитии и ищет общения в кругу единомышленников. Для выполнения поставленной задачи предлагаем на основе памятников истории и культуры народов РФ создать информационные туристические комплексы в виде временных летних поселений на прилегающей территории вокруг этих памятников.

По закону [94] объект культурного наследия, включенный в реестр и находящийся в федеральной собственности, предоставляется в безвозмездное пользование на основании договора следующим юридическим лицам: общественным объединениям, уставной целью деятельности которых является сохранение объектов культурного наследия; детским общественным объединениям; общественным организациям инвалидов; благотворительным организациям; религиозным организациям; общероссийским творческим союзам; государственным учреждениям, осуществляющим свою деятельность в сфере культуры.

Следовательно, для получения в безвозмездное пользование такого объекта необходимо взаимодействие, например, с каким-либо благотворительным фондом. Ключевым моментом является многолетняя репутация этого фонда, иначе государство не доверит ни этому фонду, ни представителю этого фонда государственные памятники.

Договор безвозмездного пользования объектом культурного наследия, включенным в реестр, заключается в соответствии с Гражданским кодексом РФ [20] и должен содержать сведения об особенностях, составляющих предмет охраны данного объекта, а также требования к его сохранению.

Земельные участки в границах территорий таких объектов относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регули-

руется земельным законодательством РФ [7] и федеральным законом [94]. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны этого объекта: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав таких зон определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Охранный зона – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды этого объекта.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Границы зон охраны, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта в отношении объектов федерального значения – органом государственной власти субъекта РФ по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов регионального и местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов РФ.

Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и к градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством РФ.

Именно на землях охранный зоны предлагается организовать летний информационно-туристический комплекс, состоящий из разборных домиков. Это обусловлено тем, что капитальное строительство на территории охранный зоны запрещено. Зоны же регулирования застройки и хозяйственной деятельности и охраняемого природного ландшафта исключительно удобны для строительства на них стационарных экологических поселений, население которых и будет обеспечивать функционирование и безопасность туристических комплексов.

Жилые помещения, являющиеся объектом культурного наследия либо его частью, могут быть отчуждены в порядке, установленном жилищным за-

конодательством РФ. А проживание в жилых помещениях памятников истории и культуры представляет для туристов особый интерес. Поэтому в первую очередь следует обновлять для современного использования как раз эти жилые помещения.

Дополнительные перспективы развития экопоселений обусловлены льготами по земельному налогу, предоставляемыми законом [95] для некоторых учреждений. В частности, от уплаты земельного налога полностью освобождаются учреждения искусства, кинематографии, образования, здравоохранения, государственные и муниципальные учреждения социального обслуживания, финансируемые за счет средств соответствующих бюджетов либо за счет средств профсоюзов (за исключением курортных учреждений), детские оздоровительные учреждения независимо от источников финансирования, государственные органы охраны природы и памятников истории и культуры, а также религиозные объединения, на земле которых находятся используемые ими здания, охраняемые государством как памятники истории, культуры и архитектуры. Поэтому объекты культурного наследия могут выполнять также роль образовательных учреждений, включая высшие учебные заведения, что придаст всему поселению оттенок научно-образовательного экологического центра.

Таким образом, данный проект предоставляет возможность использовать памятники истории и культуры в строгом соответствии с законом о сохранении, использовании, популяризации и государственной охране, с учетом потребностей людей в духовном развитии и общении с единомышленниками. Основное материальное вознаграждение организаторам проекта будет поступать в счет оплаты за экологически чистые продукты питания с прилегающих участков, которая согласно действующему законодательству не подлежит налогообложению, что позволяет избежать проблем с уплатой налогов и налоговой отчетностью.

Как уже упоминалось выше, в настоящий момент в стадии реализации находится проект поселения численностью около 20 семей возле д. Костенево Елабужского района Республики Татарстан. Желательно, чтобы в первую очередь земельные участки взяли семьи со средним достатком и предприниматели. У каждого из них должен быть свой бизнес, свой источник дохода. Тогда через 5 лет на всех участках дома для постоянного жительства будут построены.

Развитие сельского хозяйства в Татарстане тормозится высокой себестоимостью продукции, т.к. по климатическим условиям республика находится в зоне рискованного земледелия. Ввиду этого у сельчан нет средств для закупки удобрений и техники. Однако существует возможность обратить эти недостатки в достоинства за счет развития экологического туризма. Объектом туризма предлагается выбрать родовые усадьбы, на которых в условиях полного самообеспечения проживает по одной семье, использующей экологические методы хозяйствования на основе естественного природного само-

восстановления плодородия почвы без нарушения ее структуры (без вспашки), без применения минеральных удобрений, ядохимикатов, генетически измененных семян и посадочных материалов, без привлечения посторонней рабочей силы.

Межрегиональный туризм можно запустить с первого дня создания родовых усадеб. Первыми на закладку усадеб приедут единомышленники, проживающие в других городах и регионах России. Для этого необходима налаженная связь с подобными движениями, объединениями и клубами по всей территории страны и в ближнем зарубежье.

Можно предложить единомышленникам привезти с собой семена и саженцы растений, произрастающих в их местности. Таким образом, у гостей появляется возможность оставить о себе живую память.

Что касается международного туризма, то известно, что 60% турфирм работают на обслуживание посещения мировых духовных центров. Этот поток надо перенаправить в Россию. Известно, что наибольший рост духовности человека достигается именно при общении с природой. Проживание человека на земле в единстве с природой гармонизирует окружающую среду, создает так называемое "пространство любви", т.е. то место, где семья живет в саду, высаженном своими руками, руками деда, отца, в котором все живое охраняет, любит и кормит человека, питая плоть и душу. Продукты с этого участка будут насыщены информацией и энергетикой любви, а дети будут вырастать самодостаточными, с большими способностями и знаниями в области мироздания. Мы думаем, что наличие этих особенностей и будет в основном привлекать иностранных туристов. Технически это возможно путем приглашения туристов семьями через турфирмы и проживания непосредственно на территории усадеб.

Еще возможен местный туризм. Это выезд жителей города на родовые усадьбы в выходные дни. По заявке семья из 3-4 человек на несколько суток приезжает на усадьбу, где будет проживать в непосредственном контакте с принимающей семьей. Там будет организован отдых – лыжные прогулки, баня, здоровая пища, вегетарианский стол, а также общение, развивающее мировоззрение и стимулирующее духовный рост. Это и будет действенной пропагандой здорового образа жизни.

Относительно туризма есть еще одна очень важная статья – это возрождение народных ремесел. Наличие туристов дает возможность продавать результаты творчества на месте, не выезжая из усадеб. Все это происходит уже сегодня, а не является планами на отдаленное будущее.

4.2. Способы функционирования экопоселений

Хотя в основе создания экопоселений лежат общие идеи, однако в способах функционирования имеются, а при планировании и должны закладываться некоторые различия. В частности, с экономической точки зрения есть несколько уровней или способов функционирования экопоселений [96-100], рассмотренных с участием Насырова М.Н., Насыровой Д.И., Насырова И.И. и студентов экономических специальностей Камского государственного политехнического института.

Во-первых, это самообеспечение продуктами питания, снижение транспортных и жилищных расходов, что в сумме составляет до 80% всех расходов на проживание в условиях крупного города. Данная часть наиболее экономически эффективна, т.к. в сумму экономии входит конечная цена продуктов и услуг, включающая в себя все накладные расходы и налоги.

Во-вторых, выращивание продуктов питания на продажу. Однако накладные расходы несколько снижают экономический эффект.

В-третьих, туризм с сопутствующими услугами существенно увеличивает экономическую эффективность функционирования.

В-четвертых, проведение конференций и совещаний на экологическую тематику.

В-пятых, можно расширить тематику и включить вопросы воспитания детей и молодежи, например, устраивая летние экономические, экологические, журналистские и т.п. школьные и молодежно-студенческие лагеря или используя экопоселения как объекты производственной студенческой практики, т.е. для образовательного процесса. Опыт участия в них показал их высокую экономическую эффективность.

В-шестых, рождение здоровых детей и дальнейшее сохранение их здоровья в последующем значительно облегчит экономическую нагрузку по его поддержанию. Врачебный опыт Насыровой Д.И. показывает, что даже раннее применение комплексной терапии не всегда дает благоприятные результаты. Поэтому как бы ни совершенны были методы диагностики и лечения они не достигнут своей цели без глубоких профилактических мероприятий. Профилактику надо начинать в женской консультации и даже еще раньше. Особое внимание следует уделять первым месяцам беременности, т.е. периоду органогенеза, когда зародыш наиболее чувствителен к действию на него различных повреждающих факторов. Не менее важными являются и последующие этапы профилактики: течение всей беременности, бережное ведение родов, осторожность в применении акушерских манипуляций.

Для профилактики неврологических заболеваний у детей была применена специальная система пренатального воспитания, разработанная Лазаревым В.М. (г.Москва). Во время занятий информация плоду поступает через мать, особенно эффективно во время пения. В это время стимулируется рост нейронов у плода, улучшается двигательная активность, способствующая

увеличению кровообращения плаценты, чем снижается риск внутриутробной инфекции. Этот метод оказывает положительное воздействие на лактацию и состояние здоровья самой беременной женщины.

Проанализированы результаты развития 25 детей, достигших 1 года жизни, матери которых прошли обучение по этой системе. Наши пока немногочисленные наблюдения за состоянием здоровья детей, матери которых готовились к родам по описанной системе, позволяют сделать вывод, что данный метод обеспечивает активное общение матери и плода в период беременности. Используемые во время занятий слушание музыки, пение, лепка, рисование, а также гимнастика, улучшают адаптацию плода как к внутриутробным, так и к новым условиям жизни его после рождения. Наблюдения психосоматического развития детей до 1 года дают возможность предполагать, что у этих детей более устойчивая нервная система, они более контактны, следовательно, легче будет происходить адаптация к детсаду, школе и т.д.

Формируемые в экопоселении условия жизни специально предназначены, в первую очередь, для осмысленного и подготовленного родителями зачатия, вынашивания, рождения и воспитания своих детей. Изложенные результаты исследования подтверждают, что поставленная цель создания экопоселений – коренное улучшение качества жизни, нашей и наших детей, действительно достижима.

Возможны и другие компоненты, вносящие свой вклад в достижение общего синергетического эффекта.

Например, предлагается в период летних каникул организовать отдых школьников старших классов, сочетая его с интеллектуальными играми по разной тематике, в том числе экономической. Совмещение отдыха на природе и обучения в виде игры является наилучшим видом развития интеллектуальных способностей детей. В качестве наставников можно привлекать студентов вузов экономических специальностей.

Но наиболее интересным вариантом является приглашение школьников не только из близлежащих городов и сел, но и из других регионов нашей страны, а также из-за рубежа. В последнем случае экономическая часть игры будет включать и международный опыт, а также общение с носителями языка и культуры разных стран.

Следовательно, главным вопросом организации такого лагеря является создание увлекательного сюжета экономической игры, которая и будет являться идейной сердцевиной этого проекта.

Если оплата за две недели с каждого школьника составит 400 руб., а зарплата наставника – 1500 руб., то при 8 наставниках и 80 школьниках останется 20000 руб. на питание и аренду лагеря, включая оплату технического персонала. В настоящее время эта сумма недостаточна для самофинансирования лагеря, поэтому необходимы дополнительные средства, например, в форме грантов.

Привлечение зарубежных школьников по 200\$ (6000 руб.) за две недели сразу делает проект самоокупаемым. Поэтому самым главным для реализации проекта является разработка хорошо продуманного сюжета игры.

Для удовлетворения естественного желания студентов отдохнуть в период летних каникул можно выезжать в ознакомительные туристические поездки по стране. Но для этого нужны деньги, которые желательно бы зарабатывать во время подобных путешествий. В связи с этим предлагается организовать информационно-туристические комплексы, в которых, выполняя работу по обслуживанию приезжающих туристов, желающих только отдохнуть или получить информацию, можно заработать необходимые суммы. Такими клиентами могут быть:

- студенческая молодежь из других регионов и стран;
- школьники старших классов;
- семьи с маленькими детьми;
- люди пожилого возраста.

Комплексы могут быть различной направленности:

- национально-лингвистической;
- территориально-климатической;
- экологической;
- экономической;
- духовной и т.д.

Для этого нужно создать сам комплекс. Это может быть центральная усадьба со стационарными постройками и территория с временными сборными домиками летнего типа. Желательно чтобы мебель была собственного изготовления из дерева или лозы, а спальные принадлежности натуральные, например, льняные матрасы с сеном, т.к. работа с природными материалами благотворно действует на человека. Использование биотуалетов, дождевой воды, вегетарианской пищи придаст необычный колорит такому комплексу по типу наиболее рейтингового телепроекта "Последний герой".

Так как в первые годы материальная база не будет сформирована в достаточной мере, то предлагаем остановиться на варианте молодежно-студенческого комплекса. Однако и в этом случае существуют минимальные требования к комфорту даже со стороны молодежи. Они включают в себя: летний туалет, баня, чистая питьевая вода, отдельные комнаты максимум на двух человек, газ, горячая вода, раковина, электричество, дискотека, караоке, дополнительное обеспечение пищей и другими товарами, медицинская аптечка. Этот набор условий может быть реализован только в уже существующем поселении.

Следовательно, поселения, желающие заработать на летнем туризме, должны быть ориентированы на это. Уже сейчас почти все пригородные деревни работают в режиме летних дач. Главные отличия существующих вариантов от предлагаемого проекта – отсутствие единого замысла и сценария, всеохватности и комплексности, грамотного организатора, продуманной си-

стемы безопасности. Но сердцевиной проекта все же является идея, замысел, сюжет. Так как проект в основном экологический, то в качестве главного замысла можно взять идею создания родовых усадеб, изложенную в книгах Мегре В.Н. серии "Звенящие кедры России". В них подробно изложено: зачем необходимо создавать родовые усадьбы, как их создавать, обоснован размер участка в 1 гектар, предложены экономические механизмы функционирования.

Предварительные расчеты показывают, что если приедет 100 человек на две недели и каждый заплатит по 2000 рублей, то даже этих денег достаточно для работоспособности проекта (табл. 4.1).

Таблица 4.1

Смета расходов за две недели на одного человека, в рублях

Статья расходов	Сумма
Аренда помещения	700
Коммунальные услуги	50
Питание	700
Оплата организатора	100
Транспортные расходы до поселка	80
Итого	1630

Как видно из сметы расходов, если действительно участники проекта будут проживать не в квартирах, а в отдельных летних домиках и питаться в основном со своего участка, то необходимая сумма уменьшится вплоть до 300 рублей. С другой стороны при оплате иностранными участниками по 200\$ проект сразу становится весьма рентабельным.

Таким образом, для начала реализации этого проекта нужен инициативный организатор и согласие администрации и жителей поселка.

Для студентов участие в проекте позволит:

- получить практические производственные навыки, материал для курсовых и дипломных работ;
- совершенствовать знания иностранных языков;
- освоить основы делового общения;
- понять менталитет зарубежных специалистов разных отраслей.

Есть и еще один аспект создания и функционирования экопоселений – этнический. Следуя логике Конституции РФ [6] многие нации, соединенные судьбой на земле РФ и сознавая себя ее частью, тем не менее, чтя память предков и исходя из ответственности за свою историческую Родину перед нынешним и будущими поколениями, стремятся сохранить исторически сложившееся государственное единство или возродить суверенную государственность своих наций. Однако на нынешнем этапе развития общественного сознания, когда не все еще понимают идею единства человечества [101], стремление к обособленности может принимать неполезные выражения.

Особенно это касается молодежи, желание которой служить своему народу может быть направлено в негативное русло. Неофашисты уже сейчас проходят военную подготовку в Москве. Сегодня еще правительство может принять меры, завтра будет поздно, ибо в стране начнется гражданская война [102].

Поэтому с этой точки зрения изложенный в [5] вариант развития страны путем создания экологических поселений представляется весьма актуальным. У каждого человека, находящегося за пределами национальной территории, есть намерение или ассимилироваться среди народа проживания или поддерживать связь со своей исторической Родиной. Одной из интересных возможностей сохранения связи с Родиной является приобретение там земельного участка с целью создания родовой усадьбы.

Обычный отдельный домик в деревне не обеспечивает потребностей в безопасности и в общении с единомышленниками. Но развивающийся и становящийся наиболее модным в мире экологический туризм подсказывает идею создания целого экологического поселения [103-105]. Доклад о подобном проекте сделан Захаровым В.В.

Рассмотрим правовой и экономический аспекты функционирования такого экоселения на примере Республики Татарстан. Во-первых, 3/4 всех татар проживают и всегда проживали за пределами республики, часть из них не имеют родственников в республике и поэтому их выбор места расположения участка не ограничен. Во-вторых, рекомендуемые в [5] площадь участка в 1 гектар и число участников в поселении около 100 человек позволяют предложить проводить набор будущих поселенцев из одного региона РФ, что облегчает им поддержку связи между собой на месте постоянного проживания. В-третьих, с правовой точки зрения, наиболее легким путем получения земли под такого рода экоселение является получение участка в аренду на длительный срок (49 лет) под пастбище или сенокосение организатором из числа местных жителей возле небольшой деревни. Если участок взять для ведения личного подсобного хозяйства, т.е. с правом постройки жилых домов и иных хозяйственных строений, то налог на землю составит около 1400 рублей в год с гектара, а с пастбища или сенокоса – около 4 рублей в год с гектара. Так как проживание приезжих жителей предполагается не постоянным, а только в достаточно теплый период года, то и необходимости в стационарном доме нет, можно обойтись разборным домиком облегченного типа, который на зиму складывается у местного организатора, которому как раз и надо брать участок для ведения личного подсобного хозяйства. Это снимает многие вопросы безопасности и сохранности домов. Еще одним преимуществом является то, что границы одного большого участка около 100 гектаров обычно уже бывают определены, в т.ч. и в натуре, т.е. нет необходимости проводить землеотводные работы, требующие многочисленных согласований, времени и средств. К тому же расположение и форму внутренних участков по 1 гектару можно выбирать самостоятельно, а также распределять и пере-

распределять их по собственному усмотрению, оперативно и уже независимо от властных структур. Другими словами, ландшафтный дизайн становится полностью результатом творчества поселенцев. Расположение экопоселения на базе деревни обеспечивает наличие дороги, электричества, воды, газа, а также возможность привлечения местных жителей к благоустройству поселения и собственно деревни. При появлении желания возвести на своем участке стационарный дом этот участок всегда можно перевести в личное подсобное хозяйство, т.к. и пастбище и подсобное хозяйство относятся к землям сельхозназначения.

В перечень обязанностей местного организатора входят: встреча на вокзале поселенцев и доставка их на место, сборка и разборка домиков, охрана их в зимний период, подводка временных коммуникаций, обеспечение посудой, бельем, некоторыми продуктами питания и др. Если не будет принято полное вегетарианство, то возможно содержание коз или коров для получения молока, которых на зимний период необходимо будет оставлять на попечение местных жителей и соответственно заготавливать для них сено, что полностью оправдывает предназначение участков под пастбище и сенокос.

Чтобы эта схема экопоселения функционировала, на месте постоянного проживания поселенцев также должен находиться организатор, основным видом деятельности которого является информационная деятельность. В его обязанности входят: разработка концепции, основной идеи, проекта экопоселения, информирование потенциальных участников проекта, организация обсуждения проекта, отбор участников, аккумуляция денег участников и др. Важнейшим моментом при разработке и детализации проекта является обеспечение безопасности, включая такие элементы как выбор местоположения поселения (удаленность от трасс, города, подходящий рельеф местности и т.д.), план индивидуальных и коллективных действий на случай возникновения нежелательных ситуаций, отсутствие какого-либо особо ценного имущества и др.

Таким образом, главным внеоборотным активом проекта экопоселения будет нематериальный, в форме самой концепции проекта и в виде информации, имеющейся у каждого участника проекта.

Для примера рассчитаем примерную стоимость 1 месяца проживания 1 человека в экопоселении с учетом проезда на поезде Санкт-Петербург – Казань (27 часов в пути).

Как видно из таблицы 4.2 сумма затрат поселенца не превышает любой другой, самый недорогой вид отдыха. К тому же есть резерв для дальнейшего снижения стоимости за счет перехода на питание в основном со своего участка, что и является одной из главных целей создания экопоселения.

Экопоселение, в свою очередь, может стать вторичным объектом экологического туризма, т.е. сами поселенцы могут принимать туристов, в т.ч. и зарубежных. В этом случае дегустация туристами выращенных на участках экологически чистых продуктов с демонстрацией условий произрастания и

рассказом о конкретном влиянии на духовное и телесное самочувствие этого образа жизни не требует от поселенцев какой-либо отчетности или налогообложения [72, 77]. Такое освобождение от налоговой отчетности и налогообложения законно, если на руках имеются справки из органа местного самоуправления о том, что продукция выращена в личном подсобном хозяйстве [79, 80]. Следовательно, обязанность по сбору информации о том, что и на каких участках выращивается тоже ляжет на местного организатора, т.к. информационных служб в сельсоветах скорее всего нет.

Таблица 4.2

Затраты на проживание в течение 1 месяца 1 человека в экопоселении, в рублях

Наименование затрат	Сумма, рублей
Проезд СПб-Казань, плацкарт/купе	700/1000
Питание 100 руб./сутки, за 30 суток	3000
Постель, 4 смены со стиркой	400
Дом, амортизация за 1 сезон из 10	1000
Проезд Казань-СПб, плацкарт/купе	700/1000
Информационные услуги в СПб	500
Местные организаторские услуги	500
Местные информационные услуги	500
Итого	7300/7900

Книги Мегре В.Н. серии "Звенящие кедры России" [5] пробудили довольно большое число людей, которым будущее нашей цивилизации видится в гармоничном единении с окружающим миром, в активном развитии творческого начала человека. Многие люди уже сейчас стремятся переехать из города поближе к природе, в сельскую местность. Ниже речь пойдет также об одном из вариантов экологического поселения – "Образовательно-туристическом комплексе" [106]. Идея этого проекта появилась несколько лет назад, и появление книг Мегре В.Н. вдохнуло в нее новую жизнь и новое понимание.

Многие стремятся переехать в деревню, но далеко не все готовы жить там постоянно, очень многие хотят сохранить интеллектуальный творческий характер труда, что пока очень трудно реализовать в сельской местности. Некоторые люди, обустроивая свою усадьбу, стремятся использовать экологически чистые технологии – производства энергии, тепла, транспортные, выращивания и переработки сельхозпродукции. Информация о таких технологиях довольно ограничена, разбросана по различным источникам и уж крайне редко удастся познакомиться с ними вживую, изучить готовые агрегаты, посмотреть их в работе, познакомиться с их возможностями и недостатками, научиться грамотному эксплуатированию. В силу нашего консерватизма новое всегда настораживает, в особенности, если обходится нам в немалые суммы. Все это тормозит использование многих перспективных идей.

Что представляет собой такой образовательно-туристический комплекс? Он предназначен для того, чтобы позволить людям, которые смотрят на мир как на единое целое, которых объединяет творческий подход к жизни, заинтересованным в организации экологических поселений собираться вместе, обмениваться информацией, проводить исследования и реализовывать собственные проекты.

"Вы приезжаете в красивый уголок природы, оборудованный небольшими коттеджами, в которых вы можете поселиться, вы можете просто отдохнуть, но, возможно вас заинтересуют какие-то вопросы, связанные с техническим оснащением данного поселка, вы можете получить полную информацию о том, как организовано энергоснабжение, связь, как осуществлялось строительство домов, детально ознакомиться с их проектами, изучить технологии выращивания овощей, фруктов и технологии их переработки. Если вас интересует создание собственной усадьбы, вы можете получить консультации по юридическим вопросам, получить каталог имеющихся участков с описанием окружающего ландшафта, географических и исторических особенностей, можно также получить рекомендации по возможному профилю деятельности будущего поселения. Вы можете также встретиться с единомышленниками, которых так же, как и вас интересуют вопросы создания и работы экопоселений, обменяться с ними опытом и идеями, реализовать совместные проекты, принять участие в деловых играх и тренингах. Вы можете принять участие в работе одного или нескольких подразделений комплекса, познакомившись с его работой на практике и поправив свое материальное положение. Возможно также принять участие в экскурсиях и походах по окружающим достопримечательностям.

Такой комплекс создает достаточно уникальную ситуацию, когда в одном месте собирается группа энтузиастов – единомышленников, причем их состав постоянно меняется, это создает хорошие условия для решения сложных технических и исследовательских проблем, когда необходимо привлечение мощного творческого потенциала. Поскольку на первоначальном этапе развития экопоселений (и образовательно-туристических комплексов в частности) возникает довольно большое количество вопросов, связанных с организацией и техническим оснащением такого поселения (обеспечение энергией, транспортная проблема, проблемы связи, выращивания и переработки сельхозпродукции и т.д.), а также много других проблем, связанных с разработкой образовательного процесса, исследованием окружающего пространства, организацией взаимодействия такого комплекса и группы комплексов с окружающим миром, то спрос на разработку решений таких задач будет достаточно велик. К тому же подобные методики работы можно использовать и в других областях жизни, например при создании образовательных программ, разработке сюжетов игр, литературных произведений. Новые потребности рождают спрос на новые технические и организационные решения, которые не используются современной цивилизацией, ответы на которые при-

дется искать самостоятельно. Повсеместный интерес к развитию загородных поселений вызовет рост спроса на такую продукцию и приток денежных средств, необходимых для развития поселения на первоначальном этапе. Все это позволяет говорить о том, что работа по решению подобных проблем может принести существенный вклад в экономику образовательно-туристического комплекса, что может помочь не только хорошо оснастить сам комплекс, но помочь решить проблемы финансирования тем из клиентов, кто после обучения решит организовать свое поселение или комплекс.

Такой комплекс будет производить также необходимую для питания всех прибывающих сельхозпродукцию, возможно даже с некоторым избытком, который может распространяться среди знакомых тех кто приезжает, таким образом решаются вопросы сбыта, кроме того возможно производство оздоровительной продукции (масла, фитонастои, травы, подушки из трав и кедровой и сосновой шерсти, изделия декоративно-прикладного искусства и др.). Кроме того, поскольку определенный процент населения по различным причинам не сможет жить в таких поселениях, но будет нуждаться в отдыхе и экологически чистой продукции, будет развиваться туризм. Поскольку каждое такое поселение имеет свой индивидуальный стиль, обусловленный географическими, историческими и культурными его особенностями, это приведет к постоянной миграции туристов между ними и также обмену денежными средствами.

Итак, в образовательно-туристическом комплексе можно будет:

- отдохнуть и поправить свое здоровье, приятно провести время в кругу друзей и единомышленников;
- пройти обучение некоторым видам ремесел и декоративно-прикладного творчества, кроме того, работа с природными материалами, сам творческий процесс оказывает немалое целительное воздействие на человека;
- сама атмосфера комплекса должна способствовать раскрытию творческих возможностей человека, что позволит использовать комплекс как место для работы людей многих творческих профессий;
- можно исследовать и изучить организацию работы комплекса или поселения, познакомиться с различными вариантами решения возникающих технических и организационных проблем, разработать проект своего собственного поселения или комплекса, используя интеллектуальный и творческий потенциал комплекса;
- можно принять участие в работе одного из хозяйственных или исследовательских подразделений комплекса, получить необходимый опыт и решить проблему финансирования собственного проекта. Современные средства связи, развитие принципов телеработы, или работы на удаленного заказчика через Интернет, делают это не только возможным, но и весьма эффективным средством решения финансовых проблем;
- можно принять участие в работе одного из исследовательско-образовательных направлений, занимающихся изучением экологической си-

туации в районе, историческими исследованиями, исследованиями животного и растительного мира в данном районе. Если в подобного рода исследованиях могут принять участие не только взрослые, но и дети, то подобные мероприятия могут иметь большое обучающее значение, позволяя ребенку сформировать более целостное восприятие окружающего мира, подобные исследования могут носить характер образовательной игры. Подобные направления могут быть сформированы по образу команды Кусто: представьте, как много бы нового узнали дети, если бы они получили возможность принимать участие в работе подобных команд. А наша земля таит в себе немало еще тайн и загадок;

– можно принять участие в целом ряде экскурсий, походов и других спортивно-культурных мероприятий.

Как же претворить в жизнь эту идею?

Первый этап – создание клубов. Появление книг Мегре В.Н. вызвало массовый интерес к проблемам будущего нашей цивилизации, к постепенному переходу на более экологичные формы хозяйствования, к проблемам образования и творчества и проблеме организации экологических поселений и родовых поместий. Во многих городах существуют люди, которых вдохновили идеи, изложенные в этих книгах. В качестве первого шага предполагается объединить тех, кого вдохновили эти идеи в клуб или школу. Основное направление – обмен информацией по экологическим поселениям, используемым технологиям, подготовка необходимых документов, изучение различных ремесел, основ ландшафтного дизайна, строительства и др.

Другое направление – история родного края, организация туристических экскурсий по местным духовным центрам, реконструкция исторических событий, связанных с духовным развитием нашей Родины.

Могут также организовываться встречи с творческими людьми, интересная культурная программа. Все это привлечет внимание людей из других мест, интересующихся этими проблемами. С другой стороны такая деятельность сплотит определенную группу людей, желающих воплотить эти идеи на практике. Среди них могут оказаться талантливые мастера, дизайнеры, изобретатели, которые могут внести реальные предложения в создание таких поселений. Подобная комплексная деятельность может быть использована для создания детских программ – тот же туризм, изучение родной природы, художественная и изобретательская деятельность. Все это имеет практическую основу и поэтому может быть особенно интересно для детей. Среди тех, кого привлечет подобная деятельность, могут оказаться люди уже строящие или готовые строить свое хозяйство, руководители баз отдыха, которые могут нуждаться в проводимой работе – строительстве, дизайне, организации сельхозпроизводства и переработке продукции, организации туристических и образовательных мероприятий. Это даст возможность заработка и самим мастерам и тем, кто помог найти потенциальных заказчиков. Туристические и оздоровительные программы могут привлечь людей из других городов, где

еще нет таких клубов, им также можно предложить организовать такие клубы и использовать уже готовые технологии и разработки, а также принять участие в поиске заказчиков на них. Это поможет таким людям найти средства для организации собственных клубов.

Кроме того, можно организовать распространение информации о вашей деятельности через Интернет, что может также привлечь заказчиков на дизайнерские и технические работы, покупателей сувенирной продукции. Особый интерес может вызвать разработка комплексных проектов, например, кафе-магазинов, стилизованных под русскую старину с соответствующим интерьером, посудой, подаваемыми блюдами, возможностью купить соответствующие сувениры и другую продукцию, подобные проекты могут быть не только исторического характера, но и созданы по мотивам каких-либо сказок, легенд. Особенно интересно то, что подобные разработки могут осуществляться только небольшими творческими коллективами из специалистов различных направлений, что пока встречается крайне редко и, следовательно, может иметь большой спрос. Разработка подобных проектов может осуществляться с использованием Интернет, а заказчики располагаться в различных частях света.

Итак, вот примерный перечень направлений работы таких клубов:

- поиск существующих оборудования и технологий, которые могут использоваться при строительстве поселений, решении энергетических, транспортных проблем, проблем связи;

- установление контактов с фирмами и организациями, занимающимися выпуском и разработкой такой продукции. При взаимной договоренности возможна реклама их продукции;

- исследования и разработка собственных технологий;

- создание информационного центра, который позволит сделать эту информацию доступной для окружающих;

- проведение культурно-оздоровительных мероприятий, встречи с бардами, художниками, психологами, организация воскресных мероприятий для оздоровления и повышения настроения – сауна, спортивные праздники, походы выходного дня;

- обучение различным видам ремесел – керамике, резьбе по дереву, лозоплетению, изготовлению музыкальных инструментов, ландшафтному и фитодизайну и др. Можно также организовывать выставки;

- использование Интернет для развития и поддержания контактов, поиск фирм и организаций, заинтересованных в выполнении заказов на отдельные виды работ, связанные с созданием экологических технологий, дизайнерских работ, реализации туристических, образовательных программ. Создание собственного сайта, рекламирующего работу клуба;

- изучение истории родного края, в том числе и древнейшей, разработка и организация экскурсий, походов к местным достопримечательностям;

- разработка и реализация образовательных программ для детей и взрос-

лых.

Постепенно могут быть сформированы рабочие группы, чей материальный уровень уже без помех позволит заняться созданием самого комплекса. Сначала один или несколько человек могут организовать свои усадьбы и на их базе создать комплекс, что даст рабочие места для еще некоторого количества людей, постепенно эти люди смогут создавать свои усадьбы и развивать свои направления работы уже на базе собственной усадьбы. При таком подходе постепенно складывается и рабочий коллектив единомышленников, испытанных и сплоченных работой, что позволяет избежать многих психологических проблем, свойственных таким поселениям, создается круг потенциальных потребителей, что обеспечивает нормальную работу всего комплекса.

4.3. Экономическое обоснование создания и функционирования экопоселений

Для реализации идеи экологических поселений необходим источник доходов, ведь в основном люди смотрят на экономический результат [93]. Какой же товар предлагается к продаже в экопоселениях? На первый взгляд – это экологически чистые продукты питания. Однако люди привыкли покупать продукты в магазине, в крайнем случае, на рынке. Чтобы продвинуть этот товар, необходима интенсивная реклама и наличие платежеспособного спроса у населения. Но откуда возьмутся у одного человека столько средств на раскрутку товара и захочет ли он выезжать на рынок и лично торговать? Следовательно, покупатели сами должны приезжать к нему на участок и потреблять продукты на месте. А этого до сих пор не наблюдалось, значит, товар определен неправильно.

Зачем же люди все-таки ездят по разным местам? Мир посмотреть и себя показать, т.е. получить новые впечатления, приобрести новые знакомства, пообщаться. Таким образом, здесь товар – возможность обмена информацией во всех ее видах и формах с единомышленниками по определенным сценариям. Такие сценарии можно взять из указанных выше книг. Действующие лица – сами приезжие и хозяин. Кроме этого хозяин должен обеспечить территорию, место и условия проживания, продукты, транспорт, безопасность. Другими словами, требуются некоторые начальные вложения хозяина.

Судя по приведенному выше описанию основным источником доходов является туризм. Однако в данном случае туризм имеет специфическую экологическую тематику, обуславливающую порядок и способ организации обслуживания клиентов. Во-первых, клиентами являются читатели указанных книг. Главное желание туристов – обсудить прочитанное, чтобы почувствовать себя среди единомышленников. Во-вторых, они хотят примерить на себя роль поселенца, пожив какое-то время в соответствующих условиях. Обычно

двух недель вполне достаточно для ознакомления. В-третьих, у них возникает вопрос, – во сколько обойдется строительство своего дома на участке в таком поселении, откуда взять деньги и на что жить? Действительно, процесс организации экопоселения требует многих специальных знаний, воли, устремленности и других человеческих качеств.

Таким образом, складывается следующая последовательность необходимых первоначальных действий.

1. Земля для экспериментального экопоселения.
2. Дома, один стационарный, остальные могут быть разборными, рассчитанными на теплый период года.
3. Мебель, постель, хозяйственный инвентарь, пища.
4. Транспорт.
5. Программа пребывания туристов.
6. Итоговый результат – их собственный проект.

Интересы государства в ближней перспективе заключаются в перенацеливании потоков туристов на внутренний туризм, уменьшении вывоза капитала из страны, увеличении дохода населения, роста налоговых поступлений на последующих стадиях потребления. В дальнейшем при развитии въездного иностранного туризма рост доходов населения и государственных таможенных и налоговых сборов будет гораздо значительнее. При этом никаких инвестиций со стороны государства не требуется.

В идеале функционирование поселения должно быть максимально вписанным в природные экологические процессы, полностью исключаям загрязнение окружающей среды во всех смыслах и аспектах, а человек в нем должен развиваться как творец, но развитие должно быть гармоничным, не односторонним, не в ущерб каким-либо сторонам его личности. Поэтому создание собственного варианта своей семейной (родовой) усадьбы и предельно экологичный образ жизни как раз и покажет духовный уровень развития личности, а получаемые эмоциональные ощущения от присутствия на участке и общения с хозяином продемонстрируют степень развития его душевных качеств.

Таким образом, не только физическое оздоровление, а именно прогресс внутренних духовных, душевных компонент человека и является определяющим в предлагаемом проекте.

Проводимые научные исследования по поиску путей создания и экономического обоснования строительства экопоселений выявили и ряд проблем. В частности, если собственно строительство дома и обустройство прилегающей территории можно рассматривать как инвестирование средств граждан в жилье, то дальше возникает вопрос – как его содержать и на что потом жить?

Первый вариант ответа – создание крестьянского (фермерского) хозяйства – требует знания основ бухгалтерского и налогового учета, интенсивного физического труда, значительных земельных ресурсов, развитой сбытовой

инфраструктуры и полной концентрации только на этом виде деятельности, т.к. основной его целью является товарное производство. Зато имеется ряд преимуществ, например, в виде льгот по налогам.

Второй вариант – дачные участки – действительно на каком-то этапе обеспечили продуктами питания семьи дачников, послужили им местом отдыха и восстановления сил, а также контакта с природой. Однако с развитием рыночных отношений обострились проблемы охраны общественного порядка и имущества на территории дачных объединений, перебоев с водоснабжением, отсутствия регулярной медицинской помощи, неотлаженного транспортного обслуживания, плохого состояния дорог и т.д. Причем для решения этих проблем требуются немалые средства, которые не у всех членов дачных объединений есть. Вследствие этого власти Санкт-Петербурга были вынуждены принять в форме закона специальную целевую программу "Развитие садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений жителей Санкт-Петербурга" на 2003-2010 годы с выделением на ее реализацию 800 млн. рублей, по 100 млн. рублей ежегодно [107]. Так как в ней делаются попытки поиска выходов из экономического тупика, в котором оказалось дачное движение, рассмотрим некоторые пункты подробнее.

Одна из основных целей программы – создание предпосылок развития инженерной и социальной инфраструктуры по месту расположения крупных садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в соответствии со стандартами благоустроенных населенных пунктов. Среди задач программы – разработка и реализация проектов развития некоммерческих объединений по направлению создания просветительно-учебных комплексов. Основные мероприятия программы включают научно-методическое обеспечение, в т.ч. организацию просветительской работы и учебно-практических занятий по ведению садоводства, огородничества и дачного хозяйства. Ожидаемые конечные результаты реализации программы – создание и отработка системы функционирования некоммерческих объединений в условиях рыночной экономики с максимальным использованием механизмов самофинансирования, а также создание условий занятости молодежи.

Таким образом, можно сделать главный вывод, что для обеспечения жизнеспособности экопоселений, предшественником которых являются дачные объединения, необходимо разработать и практически опробовать механизм самофинансирования, например, на базе экспериментального комплекса, зарабатывающего за счет просветительской деятельности и учебно-практических занятий. Такие комплексы в дальнейшем могут послужить основным местом работы для постоянных жителей будущих экопоселений. Тем более в [108] подчеркнуто, что в современную эпоху стоимостных отношений необходимо возвести в ранг специфического товара системное понятие – поддержание условий экологической жизнеспособности территорий. И далее – формирование и укрепление мировоззренческих позиций эгоцентризма. Именно этот товар и будет экономической базой функционирования экопо-

селений. В свою очередь, создание самих экопоселений может выступить основой государственной и региональной политики.

Третий вариант – личные подсобные хозяйства – оптимально подходит для организации экопоселений. Отсутствие кроме земельного и имущественного каких-либо других видов налогов и необходимости вести по ним учет и составлять отчетность, большие, до 1 гектара, размеры земельных участков, четко прописанные законы – все это позволяет спланировать и воплотить именно тот проект поселения, который задуман. Однако и в этом случае есть некоторые препятствия. Например, в существующем поселении прежние жители могут не поддержать идею изменения образа жизни. Поэтому быстрее и легче организовать поселение заново, чем трансформировать существующее. С другой стороны, все это затевается с целью улучшить жизнь не только будущего, но и нынешнего поколения, к тому же вся инфраструктура в имеющихся населенных пунктах уже есть, также легче производить землеотвод возле существующего поселения.

Четвертый вариант – участки в лесу – может стать реальным с принятием нового Лесного кодекса. В таком случае действительно необходимо подготовиться и сразу же строить поселение по специальному проекту, тем более что в лесу сельским хозяйством особо не займешься. Следовательно, форма самоорганизации в виде экопоселения – наилучший способ обеспечения его самофинансирования.

Для оценки величины расходов на проживание в условиях крупного города был проведен подсчет затрат за период с 30.08.2003 по 23.01.2004 года, сделанных в Санкт-Петербурге автором вместе с сыном Насыровым И.И., студентом 1 курса лесоинженерного факультета Санкт-Петербургской государственной лесотехнической академии очной формы обучения на коммерческой основе. Результаты приведены в таблице 4.3. Основную часть затрат (79,85%) составляют расходы на питание, учебу, транспорт и жилье – 134 руб. 38 коп. на человека в день. При этом расходы за платную форму обучения являются необязательными, если ребенок поступает на бюджетное место. Остальная сумма расходов – 33 руб. 93 коп. (20,15%) на человека в день может служить ориентиром для определения минимальной величины доходов, необходимых на их покрытие при условии проживания в экопоселении. Следовательно, уровнем безубыточности для семьи из 4 человек при постоянном безвыездном проживании в экопоселении является доход ее главы в размере 135 руб. 72 коп. в день или 49537 руб. 80 коп. в год.

На рисунке 4.1 приведены расходы на питание и транспорт на 1 человека в день по месяцам. Расходы на питание практически не зависят от времени года в отличие от расходов на транспорт, которые имеют ярко выраженный сезонный характер, связанный с необходимостью иногородних поездок на зимние каникулы. Расходы на оплату учебы и проживания в общежитии вообще производятся только 2 раза в год.

Таблица 4.3

Расходы на проживание в Санкт-Петербурге с 30.08.03 по 23.01.04 г., в рублях

Расходы на:	на 2 человека за 147 дней	на 1 человека в день	в %
питание	15802,21	53,75	31,94
учебу	12786,17	43,49	25,84
транспорт	6318,90	21,49	12,77
проживание в общежитии	4600,00	15,65	9,30
инвестиции в новый бизнес	2608,03	8,87	5,27
духовное развитие	1516,00	5,16	3,06
одежду, обувь	1157,00	3,94	2,34
поиск иного жилья	1029,00	3,50	2,08
связь	751,26	2,56	1,52
предоставление в долг	577,00	1,96	1,17
хозинвентарь	574,02	1,95	1,16
гигиену	419,70	1,43	0,85
подарки, сувениры	300,80	1,02	0,61
фото	273,90	0,93	0,55
досуг	245,00	0,83	0,49
трудоустройство	199,20	0,68	0,40
лекарство	153,20	0,52	0,31
профсоюз	90,00	0,31	0,18
ошибка	80,47	0,27	0,16
Всего	49481,86	168,31	100,00

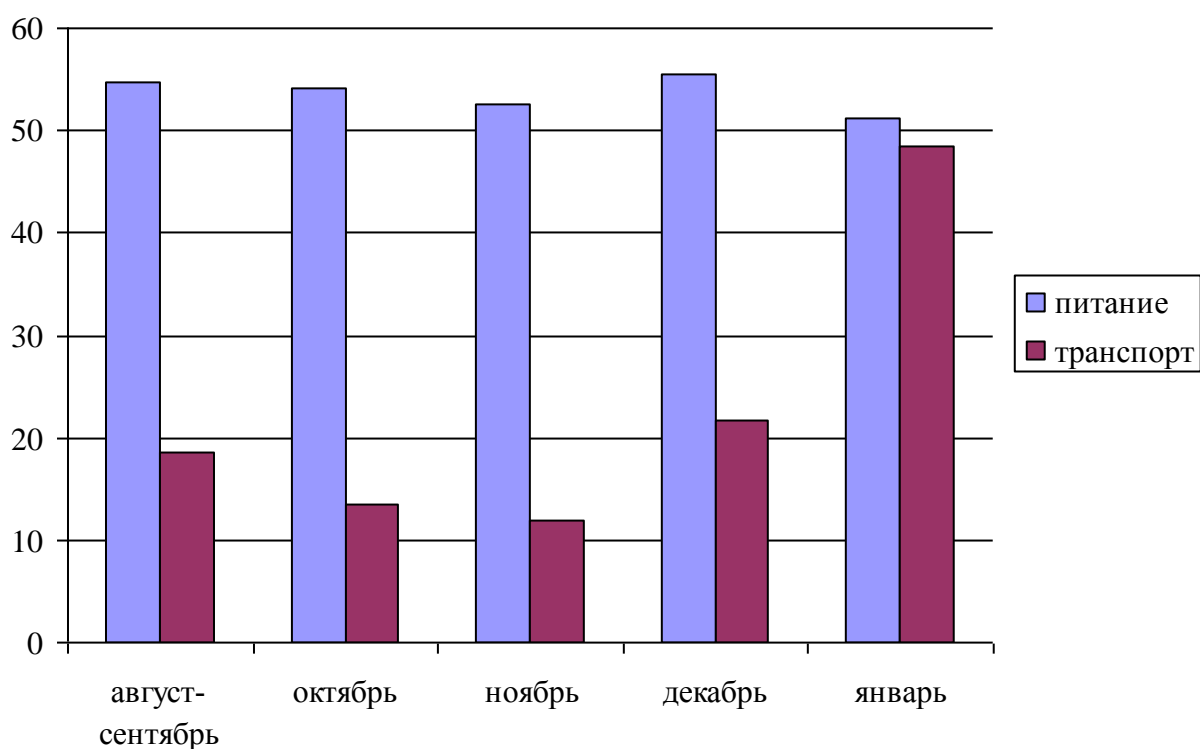


Рис. 4.1. Расходы на питание и транспорт в Санкт-Петербурге на 1 человека в день в 2003-2004 годах по месяцам, в рублях

Общая сумма доходов складывается из стипендии докторанта кафедры экономики строительства Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета, заработной платы как преподавателя вуза – полставки доцента кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита негосударственного образовательного учреждения Санкт-Петербургского института управления и экономики, компенсации командировочных расходов, процентов по денежным вкладам в банке.

А за счет чего можно получить доходы в экопоселении для покрытия указанных выше расходов? Если принять во внимание, что деньги – это также и средство измерения взаимных долгов, то заработать большие деньги, т.е. сделать для кого-то много чего полезного – это хорошая цель. Он или кто-то другой за эти деньги вернет или сделает тоже что-нибудь полезное для тебя. Информация о взаимных долгах связывает нас в общество. Поэтому для получения необходимого количества денег надо принести пользу для окружающих на эту сумму. Какая может быть польза от жителей экопоселений? Во-первых, это выращивание генетически неизменных экологически чистых растительных продуктов питания. Так как в экопоселении есть возможность длительного их хранения, то поставка фруктов и овощей в магазины города позволит произвести замещение импортных продуктов, а это влечет за собой и сохранение здоровья горожан, снижение цен за счет уменьшения транспортных и складских расходов, изменение в рационе питания жителей города и т.п. Во-вторых, за счет наиболее модного сейчас в мире экологического туризма можно наряду с продажей экологических продуктов питания организовать предоставление дополнительных сопутствующих услуг – кратковременное или длительное проживание, приготовление пищи, культурно-развлекательные мероприятия, что ввиду отсутствия транспортных, торговых и других накладных расходов еще более повышает экономическую эффективность. В-третьих, есть возможность организовывать на базе экопоселений различные конференции и совещания на экологическую тематику, что поднимает наукоемкость предоставляемых услуг на качественно иной, международный уровень (и, соответственно, доходы жителей экопоселений). Возможны и другие компоненты, вносящие свой вклад в достижение общего синергетического эффекта.

Рассмотрим подробнее одну из возможных технологий функционирования экопоселений, а именно экономическую сторону. Экономика подразумевает необходимость продажи какого-либо товара. Сначала определимся, кому продавать, кто будет клиентом, покупателем. Наиболее выгодно продавать тем, у кого высокий уровень дохода, условно назовем их иностранными туристами. Каковы их потребности?

1. Ознакомиться с национальными особенностями жизни местного населения. Для этого есть два способа: во-первых, поглядеть на них со стороны как зритель; во-вторых, пожить как участник-потребитель среди них какое-то время. Обычно этот срок не превышает двух недель, после чего

наступает пресыщение.

2. Получив предварительную информацию целенаправленно попытаться понять суть и смысл существования подобных экопоселений. Для этого необходимо жить там как участник-продавец, как остальные жители.

Как донести до клиентов информацию о подобных экопоселениях? Необходимо публиковаться в соответствующих изданиях, сотрудничать с фирмами, занимающимися экологическим туризмом, распространять ее через уже побывавших там туристов.

Теперь требуется более точно определить, что же является товаром. Согласно ст. 128 Гражданского кодекса РФ [20] объектами гражданских прав являются вещи, работы, услуги, информация, интеллектуальная собственность, нематериальные блага. Могут быть проданы: как вещи – плоды растений, сувениры, книги; как работы – изготовление видеофильмов, приготовление пищи; как услуги – проживание; как информация – знание некоторых секретов, недоступных другим людям, так называемое "ноу-хау"; как интеллектуальная собственность – авторские права на видеофильмы, книги, отчеты; как нематериальные блага – природные экологические и человеческие психологические условия жизни, благотворно влияющие на здоровье, физическое и душевное.

Попробуем оценить сумму выручки от продажи указанных товаров туристам – зрителям за одно посещение без ночевки и участникам – потребителям за 14 дней (табл. 4.4).

Таблица 4.4

Прогнозируемая выручка от продажи товаров туристам, в рублях

Наименование товара	За 1 посещение	За 14 дней	За 14 дней в начальный период
плоды растений	100	420	-
сувениры	200	200	-
книги	200	200	-
изготовление видеофильма	-	2000	-
приготовление пищи	100	1400	1400
проживание	30	1400	1400
информация	-	1000	1000
авторские права	-	2200	-
экология	30	420	-
Всего	660	9240	3800

Распределение выручки: за книги, видеофильмы, информацию, авторские права – просветительно-учебному комплексу, упомятому выше; за плоды растений, сувениры, пищу, проживание, экологию – жителям поселка.

Следовательно, принимая у себя за сезон в 6 месяцев по 1 человеку примерно 12 раз по 14 дней жители экопоселения могут заработать 46080 рублей, что сравнимо с необходимым минимумом доходов для проживания семьи из 4 человек в течение года. В самом начале развития экопоселения,

когда еще нет достаточных условий обслуживания и комфортного проживания, оплату можно снизить, что позволит и российским туристам с небольшим достатком приехать, пожить и приобрести опыт создания подобных поселений (табл. 4.4). В таком случае доход семьи жителя поселка составит 33600 рублей.

Доход просветительно-учебного комплекса в первом случае будет 64800 рублей, во втором – 12000 рублей. Размер доходов комплекса позволяет привлечь к подобной творческой работе молодежь поселка, одновременно с этим обеспечивая ей условия для интенсивного общения с туристами.

Остановимся подробнее на деятельности просветительно-учебного комплекса. Его главной задачей является просветительская и учебная деятельность по формированию экологического мировоззрения жителей поселка и туристов – участников, по изучению информации и приобретению практических навыков проживания на собственном участке, а также по порядку ведения учета и составления отчетности по экономическим вопросам хозяйствования. Для этого с туристами – потребителями, а также на начальном этапе с жителями и туристами – продавцами проводятся ежедневные занятия в течение всех 14 дней. Далее раз в неделю с жителями и туристами – продавцами будут организовываться отдельные встречи для обмена информацией по текущим вопросам, углубленному изучению отдельных экологических тем, общему планированию жизни экопоселения. Это нужно им для осознания смысла деятельности и приобретения опыта создания и функционирования подобных поселений. В дальнейшем они сами будут организаторами экопоселений и руководителями соответствующих просветительно-учебных комплексов. В частности, в случае большого количества туристов, приезжающих без ночевки, а только как посетители – зрители, то туристы – участники сами могли бы их принимать, тем самым получая дополнительный доход, возможно даже полностью компенсируя свои расходы на проживание.

Само собой разумеется, что для сохранения экологической чистоты местности среди жителей поселения и туристов не могут быть курящие, употребляющие алкоголь, наркотики и т.п., люди с нарушением здоровья, не позволяющим вести описанный выше образ жизни, не способные употреблять вегетарианскую пищу, даже в нестрогой форме.

Для изучения спроса на описанные туристические услуги необходимо провести анкетирование среди вероятных клиентов. Интересующими организаторов стандартными вопросами являются: фамилия, имя, отчество – для идентификации клиента, паспортные данные, идентификационный номер налогоплательщика, номер пенсионного страхового свидетельства – для заполнения договоров и финансовых документов, пол, дата и место рождения, национальность, образование, родной язык, знание других языков – для определения предпочтений, адрес, телефон – для контакта, наличие свидетельства о медицинском страховании. Специфическими вопросами являются начальные цели, задачи и ожидания от поездки: отдохнуть, попробовать эко-

логически чистую пищу, посмотреть окрестности, познакомиться, сообщить о себе, побывать в городе или пригородах, узнать об условиях жизни, создания и функционирования экопоселений. Необходимо будет указать их рейтинг или приоритет, а также когда и на какой срок желают приехать. Это нужно для соотнесения с возможностями принять и разместить туристов.

Однако до сих пор подобное экопоселение нигде не создано, иначе сведения о нем были бы известны. Поэтому, как уже отмечалось в начале, необходимо сначала создать одно экспериментальное поселение, опробовать на нем все предлагаемые методы работы и только потом, опираясь на полученный опыт, внедрять данный способ самоорганизации повсеместно. В связи с этим особую роль приобретают организаторы экопоселений, они же – руководители просветительно-учебных комплексов. Вопрос – где их взять? Как раз это экспериментальное поселение и будет заниматься их теоретическим обучением и практической подготовкой. Для этого туристы – участники – продавцы и были выделены в специальную группу, именно из них и выйдут первые организаторы экопоселений. Обычно раз это учеба, то и обучать должна образовательная организация. Однако это одновременно и эксперимент, к тому же у будущих организаторов скорее всего уже должно быть высшее образование, а возможно и не одно, поэтому лучше создать научно-исследовательский институт в форме негосударственного некоммерческого учреждения. Это нужно для получения ряда льгот, в частности, по налогу на землю, по оплате за арендуемое у государства или муниципалитета имущество, при участии в различных конкурсах на получение грантов.

Первоначально такой институт может заключить договор с районной администрацией на получение в пользование земли сроком менее года. Этот договор не обязан проходить государственную регистрацию, но его можно продлять на неопределенное время. Администрация имеет право по закону о некоммерческих организациях [109] снизить оплату за землю некоммерческой организации вплоть до нуля. Проходящие подготовку в экспериментальном поселении туристы – будущие организаторы сами могут выступать в роли жителей этого экопоселения и принимать других туристов – зрителей и участников, тем самым получая необходимый практический опыт. После учебы научно-исследовательский институт может получить для них еще участки в бесплатное пользование сроком менее года, где они в свою очередь организуют свои экопоселения. Они, по примерно такой же схеме проводя у себя учебу, подбирают среди туристов – участников желающих стать постоянными жителями поселения и после истечения годового срока аренды выкупают землю в собственность. Так как за год они отладят технологию функционирования экопоселения, подберут кадры и попробуют заработать деньги, то будет ясно, надо ли вообще организовывать в этом месте поселение и насколько оно будет экономически эффективным. Другими словами, такой порядок изучения экономических предпосылок создания экопоселений весьма безопасен как для администрации, так и для самих будущих жителей.

Уровень жизни населения определяется, с одной стороны, составом и величиной потребностей в различных жизненных благах (продукты питания, одежда, жилище, транспорт, различные коммунальные и бытовые услуги, образование, медицинское обслуживание, культурно-просветительные мероприятия и т.д.), с другой – возможностью их удовлетворения исходя из предложений на рынке товаров и услуг и реальных доходов людей, их заработной платы [110]. А так как экологическая чистота вышеперечисленных благ выходит по важности на первое место, то с этой точки зрения именно условия жизни в экопоселении и обеспечивают наивысший уровень жизни. Этот факт, т.е. экологическая ценность природно-антропогенных систем, отмечен и в [111]. Однако существует опасность при неумелом и несбалансированном подходе к понятиям собственности и ответственности получить очередную "черную дыру" типа сельскохозяйственной, но теперь уже эколого-экономическую [112].

Северо-Западный регион России имеет прекрасную перспективу в развитии сферы рекреационных услуг при условии разумного природопользования [113]. Рассмотрим в качестве примера муниципальное образование "Кингисеппский район". Он имеет промышленную ориентацию широкого диапазона, базируется на собственных природных ресурсах, обладает высоким хозяйственным потенциалом. Развиты также сельскохозяйственное производство и лесное хозяйство. В целом хозяйственная освоенность территории района выше среднего показателя по области: соотношение хозяйственно-освоенных и эколого-компенсаторных территорий составляет 26 к 74, что выше среднеобластного показателя (20 к 80).

Район является приграничным, пересекается транспортными магистралями федерального значения (автодорога, железная дорога) и имеет на своей территории плотность транспортной сети в 1,5 раза выше среднеобластной.

Основная часть населения проживает в административном центре – городе Кингисеппе. Сельские жители размещаются в 198 населенных пунктах, средняя людность которых составляет 120 человек. При этом 126 поселений имеет людность до 50 человек. Показатели удельного веса городского населения 72% и плотность населения в районе 0,3 человека на гектар, что является выше среднеобластного показателя.

В городе Кингисеппе сосредоточены основные учреждения управления и обслуживания всего района. Сельские населенные пункты сконцентрированы вокруг волостных центров и бывших центральных усадеб, которые выполняют роль организующей и обслуживающей инфраструктуры.

Кингисеппский район находится на Северо-Западе Ленинградской области и отличается рядом характеристик: зрелищностью, сохранностью, исторической ценностью, уникальностью, транспортной доступностью.

На территории района находятся туристские ресурсы – природные, исторические, социально-культурные объекты, способные удовлетворить духовные потребности туристов и содействовать восстановлению и развитию

их физических и духовных сил:

– природно-климатические условия относительно благоприятны: по оценкам специалистов наилучшие условия для рекреации – периоды с 7 июня по 31 августа (летний отдых), с 1 декабря по 15 марта (зимний отдых), с 23 декабря по 9 января (рождественские каникулы);

- уникальные и типичные ландшафты;
- пещеры;
- памятники археологии;
- памятники искусства;
- научно-промышленные ресурсы;
- зрелищные ресурсы (аттракция).

Для туристских ресурсов является важным их пропускная способность. Основной существующей планировочной организации территории района служит широтная урбанизационная структура – главная планировочная ось, сформировавшаяся вдоль федерального транспортного коридора. Здесь находятся наиболее крупные в районе промышленные зоны и самая плотная сеть инженерно-транспортных коммуникаций. Территории, находящиеся в этой части района, имеют самую высокую степень хозяйственной освоенности. Малые планировочные оси организуют, в основном, зоны сельскохозяйственного производства. На западе такой осью является река Луга, на севере и востоке – система транспортных коммуникаций. Объединяясь в полукольцо, малые планировочные оси вместе с главной широтной осью образуют единую планировочную систему, в границах которой население района живет и осуществляет наиболее активные виды хозяйственной деятельности.

Таким образом, наиболее привлекательными территориями для организации эколого-туристской деятельности в районе являются следующие функциональные зоны:

– лесохозяйственная зона (с относительно небольшим преобразованием территории, находящаяся вне зон планировочных осей – в центральной и южной части района);

– зона природоохранных объектов (заказники Кургальский, Котельский, Дубравы у деревни Велькота);

– островная зона (острова Гогланд, Мощный).

Этнографический потенциал Кингисеппского района определяется проживанием на его территории народов разных культур (русские, карелы, ижоры и др.), часть из которых до сих пор сохранили своеобразные черты своего быта. В районе сохранились народные промыслы (резьба по дереву, вязание крючком и на спицах, плетение на коклюшках и др.).

Разумное использование туристских ресурсов должно и может приносить муниципальному образованию существенный доход. Проведенные опросы мнения жителей Ленинградской области и Санкт-Петербурга показывают наличие нескольких профилей отношения к туризму, существенно зависящих от возраста и доходов населения. Наибольшую склонность к по-

реблению туристских услуг проявляют жители Ленинградской области в возрасте от 36 до 45 лет, а наименьшую – представители наиболее молодой возрастной группы (до 25 лет). Склонность к потреблению туристских услуг увеличивается и по мере роста доходов.

В настоящий момент на территории района наблюдается очень незначительный интерес к внутреннему и въездному туризму, несмотря на наличие большого туристского потенциала. Данный факт частично обусловлен слабой рекламой на местном и областном уровнях. Существующие в настоящее время в Кингисеппском районе объекты размещения туристов характеризуются высокой степенью морального износа и недостаточной развитостью важнейших элементов туристской инфраструктуры. Многие объекты нуждаются в капитальном ремонте, модернизации или функциональной реконструкции.

Анализ причин недостаточного роста туристских потоков позволяет выделить среди них две основные группы.

Причины внешнего характера:

1. Экономическая и политическая нестабильность в стране.
2. Недостаточность поддержки туризма как отрасли экономики.
3. Выраженный фактор сезонности в туризме, связанный с особенностями климатических условий.

Причины внутреннего характера:

1. Отсутствие действенной системы мероприятий по рекламе и продвижению туристского продукта Кингисеппского района на туристские рынки, отсутствие достаточного количества средств на создание соответствующих рекламных продуктов и проведение рекламных компаний.

2. Недостаточное внимание в последние годы к восстановлению и поддержанию исторических, культурных и природно-климатических ценностей, находящихся на территории района.

3. Превращение Кингисеппского района в приграничную зону, в результате чего существенно усложнилось использование расположенных на подведомственной территории природных и исторических объектов.

4. Размещение на территории района объектов, которые могут привести к серьезным экологическим катастрофам (в частности ЛАЭС на южном побережье Финского залива), строительство порта и терминалов.

5. Отсутствие достаточного числа проработанных проектов в сфере туризма и рекреации на территории Кингисеппского района и как следствие слабое финансирование.

6. Наличие существенных недостатков в нормативно-правовой базе, затрудняющих развитие отдельных видов туризма (водного, приграничного, экологического).

7. Недостаток комфортабельных и сравнительно недорогих мест размещения (гостиниц).

Исходя из этого администрация разработала программу развития ту-

ризма, главная стратегическая цель которой заключается в формировании на территории района конкурентоспособной туристско-рекреационной отрасли в качестве одной из ведущих отраслей территориальной специализации, обеспечивающей, с одной стороны, удовлетворение спроса потребителей на туристско-рекреационные услуги, а с другой стороны значительный вклад в социально-экономическое развитие района за счет увеличения доходной части муниципального бюджета, притока инвестиций, увеличения числа рабочих мест, улучшения здоровья населения, сохранения рационального использования культурно-исторического и природного наследия.

Одной из основных целей программы является освоение туристских ресурсов, имеющих обширный природный потенциал. Система программных мероприятий включает развитие экологического и сельского туризма.

На первом этапе реализации программы предполагается выделение ряда территорий в особые зоны, для которых развитие туризма являлось бы приоритетной задачей. В частности в рамках данных территорий могли бы действовать льготные режимы налогообложения доходов от предоставленных услуг в сфере индустрии развлечений, налогообложения имущества туристических предприятий и т.д. Конкретные предложения по способам привлечения инвестиций в подобные зоны должны быть определены в ходе реализации программного мероприятия по разработке положения о развитии туризма.

В условиях острейшего дефицита капитальных вложений роль государственных инвестиций в развитие туризма и рекреации сводится к:

- финансированию работ по реставрации и охране памятников истории и культуры, а также обеспечению режима рационального использования природно-ресурсного материала особо охраняемых природных территорий;
- финансированию строительства объектов транспортной коммунальной инфраструктуры;
- инвестированию долгосрочных, социально-значимых программ развития туризма и рекреации;
- финансированию научных исследований и разработок в туристско-рекреационной сфере;
- финансированию программ, связанных с продвижением туристских возможностей Кингисеппского района.

Для интенсификации процесса инвестиций в туристскую индустрию Кингисеппского района планируется проводить в рамках программы следующие мероприятия:

1. Проведение маркетинговых исследований рынка индустрии туризма и развлечений с публикацией соответствующих результатов исследований.
2. Оказание помощи малым и средним предприятиям индустрии туризма в разработке бизнес-планов инвестиционных проектов на конкурсной основе.
3. Создание и сопровождение базы данных инвестиционных проектов в

сфере туризма и базы данных потенциальных инвесторов.

Реализация любого инвестиционного проекта не может быть осуществлена без соответствующей оценки рынка. В настоящее время большинство мелких и средних фирм не в состоянии провести маркетинговые исследования на требуемом для инвестора уровне, как из-за отсутствия статистики, так и финансовых средств, необходимых для независимого изучения. Практика анализа большинства инвестиционных проектов и предложений показывает, что их маркетинговая часть является слабой. Проведение в рамках программы регулярных мероприятий по изучению рынка туристских услуг позволила бы большинству потенциальных инвесторов реально оценить рынок и определить перспективные для себя направления инвестирования. Маркетинговые исследования предполагается проводить ежегодно, начиная с первого года реализации программы.

Развитие экологического туризма представлено мероприятиями по туристскому использованию особо охраняемых природных территорий (ООПТ) и рекреационных зон, обеспечивающих устойчивое развитие туризма как экологически безопасной формы использования природных ресурсов. К первоочередным мероприятиям в этом направлении относятся:

- проведение зонирования ООПТ с выделением в них субзон, в которых может интенсивно развиваться туризм, разработка проектов использования ООПТ и рекреационных зон в туристских целях;

- привлечение малого (индивидуального и семейного) рекреационного бизнеса в ООПТ в рамках требований положения об ООПТ и закона об особо охраняемых природных территориях [114].

Развитие сельского туризма объединяет в себе мероприятия, связанные с созданием на территории района экологически чистого поселка нового типа в зоне особо охраняемых природных территорий, в частности – заказнике Котельском. Данный проект представляет интерес для развития международного туризма, содействует привлечению как отечественных, так и зарубежных инвестиций. Основными мероприятиями в рамках реализации данного проекта являются:

- на особо охраняемых природных территориях произвести выделение субзоны, благоприятной для реализации данной программы;

- государственное инвестирование проектно-сметной документации экологического поселка;

- привлечение частных инвестиций на создание инфраструктуры поселка.

Большинство этих мероприятий планируется реализовать в течении первого года действия программы. В частности, в ходе командировки 25-26 ноября 2003 г. в г.Кингисепп было проведено предварительное обсуждение механизма реализации пункта программы о создании экопоселения с заместителем главы администрации Пономаревой С.А. и представителем группы будущих жителей поселка Алфоровым А.И., вместе с ведущим специалистом

по туризму комитета по делам молодежи администрации Ульдановой И.А. был произведен осмотр предполагаемых мест размещения поселка и выбрано одно из наиболее привлекательных, направлен на подпись главе администрации Невскому А.И. договор на аренду выбранных территорий.

Договор был одобрен и направлен в земельный комитет для положительного рассмотрения. Однако в последний момент глава решил все-таки не выделять землю бесплатно, а продавать ее. Таким образом, жизнь экспериментального экопоселения в Кингисеппском районе Ленинградской области пока так и не началась.

Рассмотрим процесс функционирования экопоселения как объекта экологического туризма с точки зрения туриста и изложим его в виде последовательности процедур.

1. Будущий турист может узнать о том, что его приглашают посетить экспериментальное экопоселение, из Интернета, прочтя соответствующую информацию на сайте www.anastasia.ru в разделе "Форум", "Создание родовых поместий". Здесь же он может заявить о своей согласии и указать приемлемые сроки. После получения подтверждения о включении его в список туристов он может покупать билет в Петербург.

2. Лучше всего, если его встретят на вокзале возле вагона и отвезут на машине прямо в поселение. Это возможно, если соберется сразу несколько человек. Поэтому надо очень тщательно планировать заезд и отъезд туристов. Другой вариант, когда туристы самостоятельно добираются, скажем, до Соснового Бора Ломоносовского района на электричке с Балтийского вокзала, а уже там их будут встречать. В таком случае возможно совершить несколько рейсов в день до поселения, включая один рейс общественного транспорта.

3. Размещение туристов в первый год производится по существующим деревенским домам. Для этого необходимо с хозяевами домов заранее договориться, обсудив все условия. Это целесообразно с точки зрения вовлечения местных жителей в процесс, а также для обеспечения безопасности.

4. Необходимо приобрести по 2 комплекта постельного белья и полотенца на каждого туриста, средства гигиены, посуду и другой хозяйственный инвентарь. Стиральную машину поначалу можно эксплуатировать одну на всех.

5. Надо разработать общий сценарий на весь срок пребывания туристов и подробное расписание на каждый день: подъем, завтрак, посадки на участке, общая встреча, обед, экскурсии по окрестностям, полдник, снова общая встреча, ужин, отчет и планирование, отбой. На общих встречах проводится чтение, обсуждение и осмысление книг по экопоселениям [5]. Отчет за прошедший день включает фиксирование погодных условий, размещения посадок на участке, учет суточного урожая, других доходов и расходов, оценка впечатлений, рекомендации. Для составления фотоальбома, а в дальнейшем и видеофильма с участием туристов в качестве главных героев, также необходим сценарий.

6. Туристов после окончания срока проживания необходимо доставить на вокзал. Там же можно встретить и привезти вновь прибывающих туристов.

Собранные во время пребывания туристами данные необходимы для анализа возможностей улучшения условий обслуживания, поиска корреляционных зависимостей между субъективными характеристиками самих туристов и полученными ими впечатлениями, экономического обоснования необходимости создания подобных экопоселений.

На начальной стадии, когда есть только чистое поле и деревенские жители, на еду туристы будут тратить около 100 рублей в день, за ночлег и организаторам экопоселения оплата составит тоже по 100 рублей в день. Отдельно водителю оплата за доставку с вокзала и на вокзал – ориентировочно тоже по 100 рублей. Для сравнения: проведенные нами исследования затрат на питание в условиях Санкт-Петербурга за период с 30.08.2003 по 23.01.2004 г. дают значение 53 руб. 75 коп. на человека в день.

На следующей стадии, хотя оплата будет той же, часть денег за питание можно инвестировать на строительство домов в экопоселении, т.к. продукты питания уже начнут созревать и на участках.

В дальнейшем уже и часть оплаты за проживание тоже пойдет на развитие экопоселения, что ускорит его формирование, повысит комфорт и безопасность, а отсюда появится возможность принимать иностранных туристов и, соответственно, взимать повышенную оплату за все компоненты обслуживания.

В связи с необходимостью регистрации в случае нахождения свыше 10 дней в Санкт-Петербурге и Ленинградской области можно срок пребывания туристов установить в 10 дней. Если же срок превышает 10 дней, тогда надо приобрести дом в деревне и зарегистрировать их по этому адресу.

Самым сложным вопросом остается подготовка организаторов экопоселений. Они должны обладать знаниями не только в области бухгалтерского учета, экологии, преподавания, но и управления. В частности, они должны не только сами понимать смысл существования экопоселений, но и смочь реализовать его практически, объединив вокруг себя значительное количество людей. Для этого будущие организаторы должны не 10 дней, а месяцами, может быть годами жить в нашем первом экспериментальном экопоселении.

В таком случае для них должна быть предназначена особая зона из нескольких участков, на которых они будут отрабатывать свои навыки, в том числе по приему туристов, зарабатывая себе на оплату своего пребывания в экопоселении. Такие земли вокруг выбранной деревни есть. Это муниципальные земли, которые могут быть переданы институту экопоселений бесплатно в аренду для подготовки будущих организаторов. Пустующие земли одного акционерного общества, которые тоже находятся возле деревни, займут жители Кингисеппа в счет возмещения муниципалитету долгов этого общества.

Таким образом, интересы всех сторон, включая муниципалитет, будут соблюдены, что важно для гармоничного развития первого экспериментального экопоселения, фактически представляющего собой образовательно-туристический комплекс, идея создания которого изложена выше.

4.4. Информационный центр по координации деятельности экопоселений

Наилучшим местом расположения информационного центра по координации деятельности экопоселений, на взгляд студентов экономических специальностей Камского государственного политехнического института, является Санкт-Петербург и его окрестности, т.к. это духовный центр России, вокруг много неиспользуемых памятных мест, имеется хорошее транспортное сообщение [115, 116]. Для снижения расходов по получению и содержанию земельного участка и здания можно использовать один из вузов города. Согласно закону [117] образовательные учреждения независимо от их организационно-правовых форм в части непредпринимательской деятельности, предусмотренной уставом этих образовательных учреждений, освобождаются от уплаты всех видов налогов, в том числе платы за землю. Разъяснения по вопросу, касающемуся предоставления льгот по налогам образовательным учреждениям, приведены в письме [118]. В частности, рекомендовано применять принятые в установленном порядке нормы закона, касающиеся налоговых льгот, независимо от того, в какой законодательный акт они включены: связанный или не связанный в целом с вопросами налогообложения, за исключением налогов, введенных частью второй Налогового кодекса РФ [16].

За государственными и муниципальными образовательными учреждениями земельные участки закрепляются в бессрочное бесплатное пользование. В случае если учредителем образовательного учреждения и собственником закрепленного за ним имущества являются органы государственной власти или органы местного самоуправления одной и той же административно-территориальной единицы, арендная плата за пользование закрепленными объектами собственности не взимается, а расходы на текущий и капитальный ремонт и содержание соответствующего образовательного учреждения несет учредитель (собственник), если иное не предусмотрено договором между учредителем и образовательным учреждением.

Образовательное учреждение несет ответственность перед собственником за сохранность и эффективное использование закрепленной за этим учреждением собственности и обязано обеспечить содержание закрепленных за ним и (или) принадлежащих ему на праве собственности зданий, сооружений, оборудования и другого имущества потребительского, социального, культурного и иного назначения на уровне не ниже определяемого нормативами, действующими на данной территории.

В настоящее время нормы закона [117] подтверждены и в законодательстве по налогам. Например, по закону [95] от уплаты земельного налога полностью освобождаются высшие учебные заведения и научно-исследовательские учреждения министерств и ведомств РФ по перечню, утверждаемому правительством РФ. Налогом на имущество не облагается имущество, используемое исключительно для нужд образования и культуры [16]. Не подлежит обложению (освобождается от обложения) налогом на добавленную стоимость реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории РФ услуг в сфере образования по проведению некоммерческими образовательными организациями учебно-производственного (по направлениям основного и дополнительного образования, указанным в лицензии) или воспитательного процесса, за исключением консультационных услуг, а также услуг по сдаче в аренду помещений.

Не признаются объектом обложения налогом на добавленную стоимость передача основных средств, нематериальных активов и (или) иного имущества некоммерческим организациям на осуществление основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью [15, 16]. При определении базы налога на прибыль организаций не учитываются доходы в виде имущества, безвозмездно полученного государственными и муниципальными образовательными учреждениями, а также негосударственными образовательными учреждениями, имеющими лицензии на право ведения образовательной деятельности, на ведение уставной деятельности.

Основные средства, переданные (полученные) по договорам в безвозмездное пользование, из состава амортизируемого имущества исключаются. Расходы на ремонт основных средств, произведенные налогоплательщиком, рассматриваются как прочие расходы и признаются для целей налогообложения в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они были осуществлены, в размере фактических затрат. Если договором (соглашением) между арендатором и арендодателем возмещение указанных расходов арендодателем не предусмотрено, то это положение применяется также в отношении расходов арендатора амортизируемых основных средств [16].

В Земельном кодексе РФ [7] также подтверждено, что земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, могут предоставляться государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления в безвозмездное срочное пользование на срок не более чем один год. В этом случае договор аренды здания или сооружения на таком участке, заключенный на срок менее года, не подлежит государственной регистрации [21, 119]. Такой вариант полезен при необходимости последующего преобразования или приобретения экспериментальным поселением самостоятельности.

Следовательно, создание экопоселения как информационного центра по вопросам экономики и управления на базе вуза имеет несомненные эко-

номические преимущества, а само поселение может быть использовано также и как объект для учебной и производственной практики студентов.

Ввиду направленности деятельности экопоселения на обслуживание туристов некоторые производители разборных домиков могут быть заинтересованы в использовании площадки информационного центра для рекламирования и экспозиции своей продукции. В этом случае возможно бесплатное использование разных типов домов или, по крайней мере, получение значительных отсрочек в оплате при их приобретении. В далекой перспективе желательно самостоятельное изготовление поселенцами домов, мебели, хозяйственной утвари, – кстати, это может быть еще одним пунктом в программе пребывания туристов.

В результате общения, обмена информацией, наглядной практической оценки затрат на создание и содержание участка с домом туристы могут подготовить свой проект усадьбы и поселения. Такой проект, прошедший коллективное обсуждение с приложенной к нему официальной рецензией вуза, и будет являться материальным итогом их пребывания в информационном центре.

В связи с происходящими в России в условиях и образе жизни населения изменениями потребуется значительное число подготовленных специалистов по экономике и управлению в этой сфере. Их основной задачей будет организация нового стиля жизни, являющегося будущей перспективой для всего мира. Возможно это будут экологические поселения наподобие описанных в книгах Мегре В.Н. серии "Звонящие кедровые сосны России".

Для подготовки специалистов мирового уровня предполагается создать вновь или переориентировать существующее высшее учебное заведение в институт экономики и управления экопоселениями. Согласно международным стандартам в этом институте должен быть многоуровневый процесс обучения, который будет обеспечивать подготовку бакалавров, специалистов и магистров. Предусмотренное в обязательном порядке в зарубежных вузах прохождение практики с выездом в другие страны может быть источником финансирования такого вуза или, как минимум, источником оплаты труда зарубежных преподавателей. Обеспечение экологически чистыми продуктами питания учащихся и преподавателей создает возможность развития экологического поселения вокруг самого института. Изучение и организация экономических условий жизни и системы управления в таком экопоселении и является основной целью обучения студентов.

В дальнейшем организуемые выпускниками этого института новые поселения сами будут служить объектами экологического туризма. Каждое поселение будет иметь свою специфику в соответствии с окружающим ландшафтом, климатическими условиями и предпочтениями организатора, а полная информация обо всех созданных поселениях будет находиться в этом институте. Таким образом, институт будет информационным центром, координирующим размещение туристов по поселениям. В свою очередь информа-

ционные услуги также будут служить дополнительным источником финансирования института.

Есть еще один вариант координирующего информационного центра – научный, который был создан в форме негосударственного некоммерческого учреждения – научно-исследовательского института экопоселений. Для проведения научных исследований по методологии определения эффективности инвестирования строительства экопоселений был заключен договор о сотрудничестве с руководителем проекта "Родовая усадьба" по организации экологического поселения Захаровым В.В. по сбору и применению учетных данных с целью получения и открытого опубликования результатов исследований. В рамках этого договора с 22 по 24 апреля 2004 г. было организовано 1-ое научно-практическое совещание "Учет в экопоселениях" в д. Костенеево Елабужского района Республики Татарстан, судя по итогам которого можно сказать, что указанное направление научных исследований необходимо и полезно.

В работе совещания с самого начала приняли участие:

1. Насыров Искандар Наилевич – кандидат физико-математических наук, доцент, докторант кафедры экономики строительства Санкт-Петербургского архитектурно-строительного университета, директор научно-исследовательского института экопоселений, г. Санкт-Петербург;

2. Захаров Владимир Витальевич – предприниматель, агроном, строитель, руководитель проекта "Родовая усадьба" по организации экопоселения в д. Костенеево Елабужского района Республики Татарстан;

3. Шигапов Фарид Бакиевич – предприниматель, организатор экопоселения в д. Токмашки Елабужского района Республики Татарстан;

4. Миннихметова Наталья Викторовна – руководитель информационного центра экопоселений, г. Набережные Челны;

5. Алощенко Екатерина Васильевна – работник информационного центра экопоселений, г. Набережные Челны;

6. Данилочкина Любовь Александровна – работник информационного центра экопоселений, г. Набережные Челны;

7. Каримов Фарит Анварович – предприниматель, г. Набережные Челны;

8. Сафиулин Равиль Рашитович – автор и исполнитель песен, г. Набережные Челны;

9. Садыков Ленар Салаватович – корреспондент газеты "Комыш кынгырау", г. Набережные Челны;

10. Клыков Валерий Федорович – житель г. Набережные Челны;

11. Волон Максим Дмитриевич – житель г. Набережные Челны;

12. Митрофанова Валентина Викторовна – руководитель проекта по организации экопоселения, г. Октябрьский Республики Башкортостан;

13. Избадинова Розалия Газмановна – участник проекта по организации экопоселения, г. Октябрьский Республики Башкортостан;

14. Миннигареева Диляфруз Флюоровна – участник проекта по организации экопоселения, г.Октябрьский Республики Башкортостан;

15. Кулик Екатерина Даниловна – участник проекта по организации экопоселения, г.Туймазы Республики Башкортостан.

Позже в тот же день к ним присоединились остальные участники совещания, жители г.Набережные Челны.

Доклад директора Института экопоселений был посвящен организации экономической деятельности экопоселений, в частности, учету доходов и расходов жителей поселений.

Доклад руководителя проекта "Родовая усадьба" касался порядка получения земли и планировки территории создаваемого в д.Костенеево экопоселения.

В докладе организатора экопоселения в д.Токмашки рассматривался вопрос использования техники. Основной вывод – если иметь технику, то новую, импортную, следовательно, дорогую, оттуда, где люди умеют ее делать, чтобы она не ломалась. Но она дорога в эксплуатации и в обслуживании. Нужна охрана, большая зарплата оператору. Опыт показал, что техника приносит проблемы, наверное, только их. Значит не надо строить то, что требует техники. Все, что было за год сделано на технике, можно было не делать, – пустое это, лишняя трата денег и времени, очень много за ней убирать. Это изначально жизнеразрушающая идея, блага от техники все равно не получается.

Доклад участников из Республики Башкортостан содержал информацию о ходе организации экопоселения на юге Татарстана. Здесь землеотвод планируется осуществлять с переводом сельскохозяйственных земель в категорию земель поселений.

Культурная часть включала экскурсию по г.Набережные Челны, осмотр бывшей усадьбы одного тайного советника из Санкт-Петербурга и хозяйства предпринимателя в д.Токмашки, поход по территории экопоселения в д.Костенеево, авторский концерт исполнителя песен, баню.

По итогам совещания были приняты следующие решения:

1. При организации экопоселений сразу закладывать идею, что все стоит денег, приучить все выражать в деньгах – это дисциплинирует. Цены устанавливает продавец, он калькулирует себестоимость, т.к. ему виднее.

2. Подарки лучше дарить семенами с сопроводительными документами, например, прилагая описание, легенду, рассказ, историю.

3. Вести паспорта состава и состояния земли, воды, воздуха, растений – понадобится для научных исследований через много лет.

4. Смотреть на ситуацию с позиции 1000 лет, что будет на этой местности через такой срок.

5. Взять и нести ответственность за регион, в котором создается экопоселение.

Для оценки субъективных впечатлений от совещания было проведено

анкетирование участников. Главный полученный результат – эмоциональная форма подачи информации гораздо эффективнее и впечатлительнее, чем форма простого сообщения, что явно говорит в пользу организации экологического туризма на базе экопоселений.

ГЛАВА 5. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ СОЗДАНИЯ ЭКОПОСЕЛЕНИЙ

5.1. Критерии и показатели экономической эффективности инвестирования создания экопоселений. Формулирование целевой функции

Современное российское законодательство создает такие предпосылки при инвестировании гражданами строительства собственного жилья, что в результате должны получаться только особые, с экологически благоприятной средой проживания поселения (экопоселения). Однако, как и для любого инвестиционного проекта, необходимо хотя бы для себя провести экономическую экспертизу, определить эффективность вложения своих средств. Ведь целью инвестиций является получение прибыли и (или) достижение иного полезного эффекта.

Первым результатом движения экопоселений были дачные общества, которые при существовавших в то время условиях более или менее способствовали достижению поставленной цели. Постепенно в связи с изменением ситуации в стране дачи трансформировались в коттеджные поселения – если они были в престижных местах, так и остались дачами – если располагались не очень далеко от города, или были заброшены из-за транспортных проблем. Вторым результатом стало строительство элитных коттеджных поселков, где приоритет был сделан на комфорт и безопасность. Однако из-за слишком уплотненной застройки и дороговизны это направление инвестирования переживает период переосмысления. Третьим результатом является приобретение горожанами домов в окрестных деревнях и строительство вместо них коттеджей. И это направление в настоящее время получило самое широкое распространение. Развитая инфраструктура, возможность постоянной прописки, независимость от других в принятии и реализации своих решений и масса других преимуществ сделали этот способ наиболее жизнеспособным. Однако при этом мечта жить единым коллективом среди единомышленников так и остается нереализованной, т.к. для зарабатывания средств к существованию каждый вынужден работать в городе и заниматься только своим отдельным личным делом. Поэтому целью нашего проекта является создание поселения семей единомышленников, которые основным фактором своего образа жизни избрали экологию.

В качестве объединяющей основы предлагаем экономический фактор в виде одного общего дела, условно назовем его экологический туризм. Как показывают предварительные оценки и опыт проведения 1-го научно-практического совещания "Учет в экопоселениях" на базе создаваемого возле деревни Костенеево Елабужского района Республики Татарстан экопоселения каждая семья способна за один раз принять не более 4-х человек на несколь-

ко дней, общим сроком 1 месяц (максимум 3 месяца). При этом желательная сумма дохода от каждого человека должна составлять не 300 рублей в день, как готовы были оплатить российские гости, а в 10 раз больше. Такие суммы могут себе позволить только иностранные туристы. Поэтому на них и надо ориентироваться. Но откуда они возьмутся? Пока ответа на этот вопрос нет. Возможно, необходимы зарубежные партнеры, которые сначала сами пройдут и проверят на себе всю цепочку от начала до конца, от заключения договора и оформления въездных документов, до проживания в экопоселении. Заведя таким образом личностные связи по всем звеньям цепи, эти партнеры смогут осознанно и обоснованно организовать подобный вид экотуризма, скорее всего семейного, т.к. принимать их будут тоже семьи (таково пожелание руководителя проекта "Родовая усадьба" Захарова В.В. по созданию экопоселения, где проводилось совещание).

Так как никто у нас в стране до сих пор не организовал подобного вида деятельности, то нам представляется необходимым введение в эту систему еще одного координирующего звена – научно-исследовательского института экопоселений, который и выступил инициатором проведения упомянутого совещания. Этот институт может взять на себя организацию контактов с зарубежными партнерами.

Перед тем как сформулировать целевую функцию системы институт – экопоселение – турист уточним смысл используемых нами терминов. Информационное толкование системы – это описание предмета, явления с определенной точки зрения [120-122]. В каждом предмете или явлении столько систем, сколько возможных точек зрения на него. Не уточнив общей точки зрения, с которой вы собираетесь вести описание, бессмысленно браться за совместное решение задач. Проектирование систем подробно изучал Хайруллин А.Х.

Рассматривая какую-нибудь систему – общество, научно-исследовательский институт, финансово-хозяйственный механизм мы всегда подходим к ней или с точки зрения цели этой системы, или с точки зрения ее функции.

Любая неодушевленная система не может чего-то хотеть, желать, ей присуще только какое-нибудь функциональное предназначение, т.е. она несет какую-то функцию. Люди, напротив, помимо того, что являются носителями каких-либо функций, несут в себе стремление к чему-то, т.е. имеют цель. Можно говорить о цели человека, трудового коллектива, но нельзя говорить о цели автомобиля или института, у них есть только функция. Системы же, объединяющие людей и различные механизмы, в том числе хозяйственные, социальные, политические, должны выполнять функцию, соответствующую той цели, которую преследует человек, создавший эту организацию или механизм. Сочетание функции с целями дает так называемую целевую функцию системы.

В формировании целевой функции реализуется закон обмена целями. Цели и производителя и потребителя могут быть достигнуты только в том

случае, если оба партнера обмениваются своими возможностями, своими функциями, т.е. производитель произведет товары или окажет услуги, а потребитель расплачивается средствами, необходимыми для повышения благосостояния производителя. "Ты мне – я тебе" – это закон всякой настоящей экономики.

Цель у каждого участника данной системы – его личное благосостояние (в смысле благое состояние), но достигается она выполнением какой-либо полезной и нужной для потребителя функции. Используя правила составления целевой функции, когда вышестоящие звенья включают целевые функции нижестоящих, сформулируем ее следующим образом: целевой функцией института экопоселений является личное благосостояние его учредителей и работников, достигаемое за счет организации контактов руководителей экопоселений с зарубежными партнерами, которые достигают своих целей за счет, соответственно, организаторы – создания экопоселений и удовлетворения целей его жителей путем приема туристов, партнеры – привлечения и отправки туристов в эти экопоселения и удовлетворения целей туристов в достижении ими их личного благого состояния путем совместного проживания и непосредственного общения с жителями экопоселений.

Но как можно оценить достигнута цель или нет, как выполняется целевая функция? Только выставив к ним систему оценочных показателей – систему критериев. Однако как неправильно сформулированная цель или целевая функция уводит в тупики мысли или описание совсем другой системы, то же самое происходит, если мы к грамотно сформулированной целевой функции подберем не те критерии, и окажется, что чем ближе мы приближаемся к требуемому показателю, тем дальше оказываемся от содержательной цели.

Для проведения анализа эффективности инвестирования строительства экопоселений можно приспособить понятие прибыли как экономического параметра, а также разработать систему параметров и критериев к ним по иным полезным эффектам, не имеющим экономической оценки. Но, принимая во внимание принципы гармонии, когда в человеке все качества должны быть развиты в достаточной мере, можно прибыль в нужной нам интерпретации взять не как самоцель, а как средство для измерения достижения цели. Тогда ее максимум покажет нам оптимальный вариант организации экопоселения, отражая тот факт, что и по другим параметрам достигнут максимум, т.е. найдено искомое благое состояние для его жителей.

Остается нерешенным еще вопрос распределения общей прибыли по всем звеньям цепочки, который, скорее всего, будет отработан экспериментально в процессе организации экотуризма. Это необходимо для того, чтобы у каждого участника не возникало никаких причин для негативного отношения к общему делу.

Согласно [123, 124] отчет о прибылях и убытках включает следующие показатели:

Доходы и расходы по обычным видам деятельности:

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и т.п. налогов и обязательных платежей (нетто – выручка)

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг

Валовая прибыль

Коммерческие расходы

Управленческие расходы

Прибыль/убыток от продаж

Прочие доходы и расходы:

Проценты к получению

Проценты к уплате

Доходы от участия в других организациях

Прочие операционные доходы

Прочие операционные расходы

Внереализационные доходы

Внереализационные расходы

Прибыль/убыток до налогообложения

Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые обязательства

Текущий налог на прибыль

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

В [125] предлагается модифицировать этот отчет о прибылях и убытках для объектов недвижимости в следующий вид:

Потенциальный валовый доход

Минус: поправка на недозагрузку и потери при сборе платежей

Плюс: прочий доход

Действительный валовый доход

Минус: текущие операционные расходы

Минус: резерв на замещение

Чистый операционный доход до обслуживания долга и налогообложения

Минус: обслуживание долга (выплата процента и погашение основной суммы)

Итого денежных средств до налогообложения

Методы применения этих отчетных форм для сравнительного анализа и прогнозных оценок будут рассмотрены ниже.

Путем опроса будущих жителей экопоселений удалось выявить пока только один критерий – действительный валовый доход в районе 300 тыс. рублей за год. Тогда они согласны немедленно переезжать на постоянное место жительства в экопоселение, что подтверждает наше предположение, что главным препятствием в развитии движения экопоселений является отсутствие приемлемых видов, источников и величин доходов.

5.2. Методы определения эффективности инвестиционных проектов создания экопоселений

Самый ценный товар всех времен и народов нашей планеты, источник всех наших богатств – земля и все, что на ней создано (ее улучшения), – начинает сейчас приобретать своего конкретного владельца, способного следить за ней и оберегать ее [125]. Наше общество наконец-то начинает жить в согласии с вечными и справедливыми законами Природы.

Оценка недвижимой собственности может осуществляться по одному из трех классических направлений:

- 1) методом капитализации доходов;
- 2) рыночным методом (методом сравнительного анализа продаж);
- 3) затратным методом.

Поскольку перепродажа семейных (родовых) усадеб не предполагается по самой их сути, то рыночным методом определить цену не удастся. К тому же в основе создания экопоселений лежит идея минимальных затрат, поэтому затратный метод определения цены также не работает.

Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что цена недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) цене прав на будущий доход. Процесс определения текущей цены будущих доходов называется капитализацией доходов.

Для потенциального инвестора объект недвижимости ценен тем, какой он будет приносить доход. В практике оценки это называется принципом ожидания.

В связи с тем, что вероятность знания будущих доходов никогда не равна единице (максимуму), то в цене должна присутствовать составляющая, учитывающая риск ошибок в прогнозировании доходов. Очевидно, что чем дальше по времени отдален от нас момент времени получения дохода, тем выше риск ошибки в его прогнозировании, тем выше должна быть доля риска в общей цене.

Принцип замещения применительно к доходной недвижимости можно сформулировать так: максимальная цена доходной недвижимости ограничивается наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой доходный объект, характеризующийся аналогичной степенью риска получения будущих доходов. Помещение капитала в недвижимость легко подменяется другими вариантами вложения капитала, и спрос на приносящую доход недвижимость зависит от величины доходности альтернативных помещений капитала.

Технология оценки недвижимости, исходя из ее доходности, основывается на принципах сложного процента.

Существует два основных метода оценки недвижимости по доходу: метод прямой капитализации и метод анализа дисконтированных денежных потоков или метод капитализации дохода по норме отдачи на капитал. Оба этих

подхода основаны на преобразовании дохода с недвижимости в ее цену, в соответствии с ценой денег во времени. Различаются они способом преобразования.

В соответствии с методом прямой капитализации, в цену недвижимости преобразуется доход за один год, в качестве которого, как правило, берется либо доход первого года, при условии, что доходы последующих лет регулярно изменяются, либо среднегодовой доход за несколько лет.

Метод же дисконтирования денежных потоков включает:

- 1) моделирование будущих денежных потоков на несколько лет вперед;
- 2) расчет размера выручки от перепродажи объекта недвижимости;
- 3) перевод денежных потоков и выручки от перепродажи объекта в текущую цену.

Оба этих подхода при их использовании предполагают применение инструментов финансового анализа для определения дохода с недвижимости. При этом, как правило, в качестве дохода с объекта недвижимости берется так называемая чистая операционная прибыль объекта при его наилучшем и наиболее эффективном использовании.

Обычно доход от использования недвижимости определяется как годовой стабильный доход от сдаваемого в аренду объекта при его наилучшем и наиболее эффективном использовании в типичных рыночных условиях.

Из определения следует, что:

- 1) надо ориентироваться на доход с объекта недвижимости в виде арендной платы;
- 2) надо определить такое использование объекта, которое способно приносить наивысший доход с учетом всех существующих ограничений;
- 3) необходимо рассчитать доход за годовой отрезок времени от объекта, сданного в аренду;
- 4) этот доход должен быть типичным доходом. Нетипичные отрицательные потоки доходов – расходы (ремонт каких-то достаточно крупных элементов объекта недвижимости: крыши, котельной, чердака и т.п.) – при прямой капитализации учитываются путем отчислений в так называемый фонд возмещения. То есть предполагается, что разумный собственник заранее будет готовиться к крупному ремонту, отчисляя каждый год деньги из дохода на некий резервный счет. Учет же затрат на ремонт в явном виде как расход в году выполнения ремонта можно осуществлять при использовании капитализации по норме отдачи (метода анализа дисконтированных денежных потоков);
- 5) этот доход должен соответствовать типичным условиям рынка в данном районе.

Для оценки недвижимости необходим отчет о движении денежных средств собственника для выявления четырех уровней дохода:

- 1) потенциальный валовый доход – определяет валовые поступления,

которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости;

2) действительный валовый доход – определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых помещений и потерь при сборе арендной платы. Он получается путем вычитания из потенциального валового дохода поправок на недозагрузку и потерь при сборе арендной платы и добавления прочих денежных поступлений от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

3) чистая операционная прибыль – это действительный валовый доход за вычетом операционных расходов. Операционные расходы – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и налоги на прибыль. Они могут быть разделены на две категории – постоянные и переменные. Постоянными являются те расходы, величина которых не зависит от уровня загрузки объекта. Например, налог на имущество, платежи по страхованию имущества, лицензионные платежи и сборы за выдачу разрешений. Оплата управляющего и обслуживающего персонала могут быть фиксированными вне зависимости от загрузки здания – условно постоянные расходы. Переменные – это расходы, изменяющиеся в зависимости от уровня загрузки недвижимости. Чем больше людей занимают и используют здание, тем выше переменные расходы. Например, оплата освещения, стирки белья в гостиницах, водоснабжения и отопления. В переменных затратах может быть и зарплата управляющего и персонала, в зависимости от того, как заключены контракты. Еще необходимо учесть резерв на замещение быстроизнашивающихся предметов;

4) прибыль до налогообложения – чистая операционная прибыль минус расходы на обслуживание долга (процент и платеж для погашения основной суммы). Другими словами, это доход на собственный капитал и его рекапитализацию. Именно этот доход должен быть преобразован в цену.

Основой оценки рыночной цены недвижимости является экономическая (рыночная) рента – величина арендного дохода, который можно ожидать от данной недвижимости на рынке в настоящее время. Однако если имущество сдано в аренду на длительный срок, то рыночная цена данного объекта будет определяться величиной контрактной ренты на срок действия договора аренды.

Для сравнения альтернативных вариантов вложения капитала и выбора варианта, предполагающего наибольшую выгоду, применяется целый ряд финансовых коэффициентов. Для расчета этих коэффициентов используются данные о движении наличных средств и баланса. Введем предварительно следующие обозначения:

Ц – цена;

Д – долг;

К – капитал;

ПВД – потенциальный валовый доход;

ДВД – действительный валовый доход;

РОД – расходы по обслуживанию долга;

ДСК – доход на собственный капитал с учетом его возврата и налогов;

ЧОП – чистая операционная прибыль.

Чистая операционная прибыль, которую генерирует объект недвижимости, частично идет на обслуживание долга – доход кредитора, а другая его часть представляет собой доход собственника:

$$\text{ЧОП} = \text{РОД} + \text{ДСК}$$

В свою очередь, обе составляющие чистой операционной прибыли можно также разделить на две составляющие:

$$\text{РОД} = \text{ПП} + \text{ПОД}$$

$$\text{ДСК} = \text{ДК} + \text{ДВК}$$

где ПП – процентные платежи,

ПОД – платежи для погашения основной суммы долга,

ДК – доход на капитал и выплату налогов,

ДВК – доход для возврата капитала.

Тогда для финансовых коэффициентов получаются следующие формулы:

$\text{К}_{\text{нп}} = (\text{ПВД} - \text{ДВД}) / \text{ПВД}$ – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе платежей. Его дополняет коэффициент загрузки $\text{К}_z = 1 - \text{К}_{\text{нп}}$.

При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать низкий коэффициент недоиспользования, так как большинство расходов наличных денежных средств вне зависимости от степени загрузки объекта являются постоянными. В силу этого при низком уровне загрузки чистая операционная прибыль может быть очень небольшой. Для собственника предпочтительнее обеспечить 90-100% загрузку при ставке арендной платы, соответствующей среднерыночной, чем иметь загрузку на низком уровне при ставках, существенно превышающих рыночные.

$\text{К}_c = (\text{ДВД} - \text{ДСК}) / \text{ПВД}$ – коэффициент самокупаемости или точка банкротства.

Фактически это минимальный уровень коэффициента загрузки, необходимый для покрытия всех расходов наличных денежных средств. Он также получается путем деления суммы операционных расходов и расходов, идущих на обслуживание долга, на потенциальный валовый доход. Термин точка банкротства предполагает, что собственник не сможет выплачивать ипотечный кредит, если коэффициент загрузки упадет ниже этого уровня.

$$\text{К}_{\text{ор}} = (\text{ДВД} - \text{ЧОП}) / \text{ДВД} \text{ – коэффициент операционных расходов.}$$

Операционные расходы необходимы для содержания собственности в функциональном состоянии и управления ею. В них не учитываются расходы на обслуживание долга, отчисления на амортизацию и налог на прибыль.

$$\text{К}_{\text{пд}} = \text{ЧОП} / \text{РОД} \text{ – коэффициент покрытия долга.}$$

Он дает информацию о запасе превышения чистой операционной прибыли над фиксированными выплатами по обслуживанию долга, важную как для кредиторов, так и для инвесторов. Многие кредиторы устанавливают минимальный уровень коэффициента покрытия долга так же, как и коэффициента ипотечной задолженности, ниже которого возможность выдачи кредита маловероятна.

$ВРМ = Ц / ПВД$ – валовый рентный мультипликатор.

Получается делением цены на валовый рентный доход, т.е. на потенциальный или действительный валовый доход, в зависимости от сложившейся практики на рынке. Данный показатель – один из наиболее часто используемых при анализе недвижимости для ее приобретения. Его легко рассчитать на основе имеющихся данных. Однако широкое его использование основывается только лишь на легкости получения данных о рентных доходах, а не на надежности его как инструмента оценки. Связано это с тем, что ВРМ не учитывает разницы в операционных расходах между различными проектами, особенностями финансирования, ценами перепродаж и налогами на прибыль, а также в суммах и времени получения доходов. В действительности он дает лишь приближенную оценку, которая может быть использована только при сравнении не обремененных ипотекой объектов собственности, физически схожих и находящихся в одном географическом районе.

$Кк = ЧОП / Ц$ – общий коэффициент капитализации или общая ставка дохода.

Отличие от ВРМ заключается в том, что учитываются операционные расходы. Общий коэффициент капитализации, полученный на основе рыночных показателей, является приемлемым инструментом для ранжирования сравнимых объектов, не обремененных ипотекой, т.к. он используется для оценки недвижимости, незанятой и свободной от каких-либо кредитов.

$ИП = РОД / Д$ – ипотечная постоянная.

Показывает отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к его величине. Для того, чтобы ипотечный кредит был полностью погашен, ипотечная постоянная должна быть выше номинальной ставки процента по кредиту.

$Киз = Д / Ц$ – коэффициент ипотечной задолженности.

Показывает отношение величины ипотечного долга к общей цене недвижимости. С точки зрения кредиторов более высокий коэффициент задолженности означает более высокий риск закладной, т.е. большую вероятность банкротства и лишения заемщика права ее выкупа.

$Кд = ДСК / К$ – коэффициент капитализации собственного капитала (коэффициент дивидендов на капитал собственника).

Равен отношению ежегодного поступления наличности до налогообложения, включающей доход на капитал с учетом возврата первоначально инвестированного капитала, к сумме первоначально инвестированного капитала. Коэффициент дивидендов на капитал собственника может быть исполь-

зован для разных целей. Одни инвесторы применяют данный коэффициент для ранжирования инвестиционных проектов и выявления наиболее выгодного из них. Другие используют его для определения своих финансовых возможностей. Третьи – для наиболее выгодных для себя условий финансирования при покупке объектов недвижимости.

Цена объекта по методу прямой (непосредственной) капитализации дохода рассчитывается по формуле:

$$Ц = ЧОП / K_k$$

Метод прямой капитализации применяется в тех случаях, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода. Доход является стабильным или по крайней мере ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Это касается, например, объектов с четко определенной арендной платой на многие годы вперед. В силу того, что текущая цена очень чувствительна к изменениям коэффициента капитализации, для использования метода прямой капитализации необходимо тщательное обоснование величины коэффициента капитализации. Оценку чувствительности коэффициента можно получить из верхней формулы после ее дифференцирования:

$$\Delta Ц = (-ЧОП / K_k^2) \cdot \Delta K_k$$

Основное преимущество этого метода – простота расчетов. Другое преимущество состоит в том, что метод прямой капитализации так или иначе непосредственно отражает рыночную конъюнктуру. Это связано с тем, что при его определении, как правило, берется достаточно большое количество сделок с недвижимостью и проводится их анализ, с точки зрения соотношения дохода и цены.

Однако метод не следует применять, когда отсутствует информация о рыночных сделках или не проведен их экономический анализ. Метод не рекомендуется применять и в том случае, если объект еще не построен: не вышел на режим стабильных доходов или отсутствует информация о них. Нельзя применять метод, когда объект подвергся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия или пожара. То есть когда объект требует серьезной реконструкции.

Метод имеет еще один достаточно существенный недостаток. Дело в том, что в формуле расчета текущей цены присутствует ежегодный доход. В качестве этого дохода при оценке недвижимости берется чистая операционная прибыль или прибыль до налогообложения. Это такой доход, который получается из потенциального валового дохода после вычитания из него всех возможных потерь и операционных расходов, включая резерв на замещение. Как правило, доступ к этой информации крайне ограничен. В силу этого задача сбора информации о рыночных сделках и, следовательно, расчета коэффициента капитализации выливается в достаточно сложную проблему.

Доход от объекта недвижимости включает две основных составляющих: доход на капитал и возврат капитала. Доход на капитал, по существу,

является необходимой компенсацией, получаемой инвестором (заимодавцем) за ценность денег, отдаваемых в долг. Величина этой компенсации зависит от времени, риска и других условий, при которых сделаны инвестиции. Иными словами, это плата за использование денежных средств. Доход на капитал называют также отдачей.

Существует два вида отдачи на капитал: текущая и конечная. Текущая отдача – это отношение величины текущего денежного дохода на инвестиции к сумме инвестиций. Конечная отдача – отношение эффективного текущего денежного дохода на инвестиции, учитывающего возврат капитала, к сумме инвестиций.

С точки зрения оценки недвижимости наибольший интерес представляет коэффициент (ставка) конечной отдачи. Он эквивалентен понятию коэффициента (нормы, ставки) дисконтирования и используется для перевода будущих потоков доходов в текущую цену.

В общем случае коэффициент дисконтирования должен отражать различные виды риска, присущие недвижимости, включая:

- риск при получении дохода;

- при продаже недвижимости;

- инфляционные ожидания;

- повышение цены;

- налоговые соображения;

- риск неплатежеспособности;

- неликвидность, т.е. вероятность невозможности продать недвижимость по приемлемой цене в относительно короткий промежуток времени;

- управленческий риск, т.к. недвижимость требует обычно более интенсивного управления, чем другие объекты инвестиций.

Величина премии за риск определяется расположением, типом и физическими характеристиками недвижимости. Например, при всех прочих равных условиях, доход от существующего и полностью эксплуатируемого объекта недвижимости обычно более надежен, чем доход от планируемого объекта и, следовательно, при капитализации его доходов по методу дисконтирования величина премии за риск в ставке дисконта будет меньше, чем при оценке планируемого объекта.

Необходимо отметить, что ставка дисконтирования должна также учитывать:

- степень стабильности рынка;

- соотношение предложения и спроса;

- ожидаемые тенденции в экономике;

- строительные риски (например, изменение функционального зонирования, изменения на рынке в период строительства объекта, законодательные изменения).

Существует несколько методов определения коэффициента дисконтирования:

обзор рынка;
расчет на основе сопоставимых продаж (рыночной выжимки);
способ кумулятивного построения;
метод цены капитальных вложений и др.

Способ рыночной экстракции (рыночной выжимки) – метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношений арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Способ рыночной экстракции основан на статистической обработке рыночной информации о величинах чистого операционного дохода и цен продажи объектов недвижимости. Этот способ в силу его статистической природы позволяет минимизировать ошибку определения коэффициента капитализации, т.к. для среднестатистического значения характерно взаимное поглощение ошибок отдельных наблюдений.

Способ кумулятивного построения – способ последовательного наращивания первой составляющей коэффициента капитализации, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие, как неликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее. Большинство из этих поправок носят субъективный характер. Однако следует отметить, что чем больше информации вовлекается в процесс анализа и чем совершеннее процедура ее обработки, тем объективнее становится субъективное мнение о поправках.

Метод модели цены капитальных вложений основан на следующей посылке: инвестору необходим дополнительный доход, превышающий возможный доход от полностью застрахованных от риска ценных бумаг, таких, например, как долгосрочные правительственные облигации. Дополнительный доход является компенсацией инвестору за вложения в рискованные активы.

Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденные совместно Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ, приведены в [126]. Они содержат описание корректных (непротиворечивых и отражающих правила рационального экономического поведения хозяйствующих субъектов) методов расчета эффективности инвестиционных проектов (ИП). В этих целях рекомендации предусматривают:

– унификацию терминологии и перечня показателей эффективности ИП, разрабатываемых различными проектными организациями, а также подходов к их определению;

– систематизацию и унификацию требований, предъявляемых к предпроектным и проектным материалам при рассмотрении расчетов эффективности ИП, а также к составу, содержанию и полноте исходных данных для

проведения этих расчетов;

- рационализацию расчетного механизма, используемого для определения показателей эффективности, и приведение его в соответствие с нормативными требованиями и расчетными формами, принятыми в международной практике;

- установление требований к экономическому сопоставлению вариантов технических, организационных и финансовых решений, разрабатываемых в составе отдельного ИП;

- учет особенностей реализации отдельных видов ИП, обуславливающих использование нестандартных методов оценки эффективности.

Рекомендации могут быть приняты в качестве основы для создания нормативно-методических документов по разработке и оценке эффективности отдельных видов ИП, учитывающих их специфику, таких, как создание экопоселений. Рекомендации используются:

- для оценки эффективности и финансовой реализуемости ИП;

- для оценки эффективности участия в ИП хозяйствующих субъектов;

- для принятия решений о государственной поддержке ИП;

- для сравнения альтернативных (взаимоисключающих) ИП, вариантов ИП и оценки экономических последствий выбора одного из них;

- для оценки экономических последствий отбора для реализации группы ИП из некоторой их совокупности при наличии фиксированных финансовых и других ограничений;

- для подготовки заключений по экономическим разделам при проведении государственной, отраслевой и других видов экспертиз обоснований инвестиций, ТЭО, проектов и бизнес – планов;

- для принятия экономически обоснованных решений об изменениях в ходе реализации ИП в зависимости от вновь выявляющихся обстоятельств (экономический мониторинг).

Эффективность ИП – категория, отражающая соответствие проекта, порождающего данный ИП, целям и интересам его участников. Осуществление эффективных проектов увеличивает поступающий в распоряжение общества внутренний валовой продукт (ВВП), который затем делится между участвующими в проекте субъектами (фирмами (акционерами и работниками), банками, бюджетами разных уровней и пр.). Поступлениями и затратами этих субъектов определяются различные виды эффективности ИП.

Рекомендуется оценивать следующие виды эффективности:

- эффективность проекта в целом;

- эффективность участия в проекте.

Эффективность проекта в целом оценивается с целью определения потенциальной привлекательности проекта для возможных участников и поисков источников финансирования. Она включает в себя:

- общественную (социально-экономическую) эффективность проекта;

- коммерческую эффективность проекта.

Показатели общественной эффективности учитывают социально-экономические последствия осуществления ИП для общества в целом, в том числе как непосредственные результаты и затраты проекта, так и "внешние": затраты и результаты в смежных секторах экономики, экологические, социальные и иные внеэкономические эффекты. "Внешние" эффекты рекомендуется учитывать в количественной форме при наличии соответствующих нормативных и методических материалов. В отдельных случаях, когда эти эффекты весьма существенны, при отсутствии указанных документов допускается использование оценок независимых квалифицированных экспертов. Если "внешние" эффекты не допускают количественного учета, следует провести качественную оценку их влияния. Эти положения относятся также к расчетам региональной эффективности. В тех случаях, когда ИП затрагивает интересы не одной страны, а нескольких, общественная эффективность характеризует проект с точки зрения всей системы в целом. В случае же "чисто российского" ИП общественная эффективность совпадает с народнохозяйственной.

Показатели коммерческой эффективности проекта учитывают финансовые последствия его осуществления для участника, реализующего ИП, в предположении, что он производит все необходимые для реализации проекта затраты и пользуется всеми его результатами.

Показатели эффективности проекта в целом характеризуют с экономической точки зрения технические, технологические и организационные проектные решения.

Эффективность участия в проекте определяется с целью проверки реализуемости ИП и заинтересованности в нем всех его участников. Эффективность участия в проекте включает:

- эффективность участия предприятий в проекте (эффективность ИП для предприятий – участников);
- эффективность инвестирования в акции предприятия (эффективность для акционеров акционерных предприятий – участников ИП);
- эффективность участия в проекте структур более высокого уровня по отношению к предприятиям – участникам ИП, в том числе:
 - региональную и народнохозяйственную эффективность – для отдельных регионов и народного хозяйства РФ;
 - отраслевую эффективность – для отдельных отраслей народного хозяйства, финансово-промышленных групп, объединений предприятий и холдинговых структур;
 - бюджетную эффективность ИП (эффективность участия государства в проекте с точки зрения расходов и доходов бюджетов всех уровней).

В основу оценок эффективности ИП положены следующие основные принципы, применимые к любым типам проектов независимо от их технических, технологических, финансовых, отраслевых или региональных особенностей:

– рассмотрение проекта на протяжении всего его жизненного цикла (расчетного периода) – от проведения прединвестиционных исследований до прекращения проекта;

– моделирование денежных потоков, включающих все связанные с осуществлением проекта денежные поступления и расходы за расчетный период с учетом возможности использования различных валют;

– сопоставимость условий сравнения различных проектов (вариантов проекта);

– принцип положительности и максимума эффекта. Для того чтобы ИП, с точки зрения инвестора, был признан эффективным, необходимо, чтобы эффект реализации порождающего его проекта был положительным; при сравнении альтернативных ИП предпочтение должно отдаваться проекту с наибольшим значением эффекта;

– учет фактора времени. При оценке эффективности проекта должны учитываться различные аспекты фактора времени, в том числе динамичность (изменение во времени) параметров проекта и его экономического окружения; разрывы во времени (лаги) между производством продукции или поступлением ресурсов и их оплатой; неравноценность разновременных затрат и/или результатов (предпочтительность более ранних результатов и более поздних затрат);

– учет только предстоящих затрат и поступлений. При расчетах показателей эффективности должны учитываться только предстоящие в ходе осуществления проекта затраты и поступления, включая затраты, связанные с привлечением ранее созданных производственных фондов, а также предстоящие потери, непосредственно вызванные осуществлением проекта (например, от прекращения действующего производства в связи с организацией на его месте нового). Ранее созданные ресурсы, используемые в проекте, оцениваются не затратами на их создание, а альтернативной стоимостью, отражающей максимальное значение упущенной выгоды, связанной с их наилучшим возможным альтернативным использованием. Прошлые, уже осуществленные затраты, не обеспечивающие возможности получения альтернативных (т.е. получаемых вне данного проекта) доходов в перспективе (невозвратные затраты), в денежных потоках не учитываются и на значение показателей эффективности не влияют. Это относится именно к оценке эффективности. В других случаях, например при определении доли в составе капитала, учет прошлых затрат может оказаться необходимым;

– сравнение "с проектом" и "без проекта". Оценка эффективности ИП должна производиться сопоставлением ситуаций не "до проекта" и "после проекта", а "без проекта" и "с проектом";

– учет всех наиболее существенных последствий проекта. При определении эффективности ИП должны учитываться все последствия его реализации, как непосредственно экономические, так и внеэкономические (внешние эффекты, общественные блага). В тех случаях, когда их влияние на эффек-

тивность допускает количественную оценку, ее следует произвести. В других случаях учет этого влияния должен осуществляться экспертно;

- учет наличия разных участников проекта, несовпадения их интересов и различных оценок стоимости капитала, выражающихся в индивидуальных значениях нормы дисконта;

- многоэтапность оценки. На различных стадиях разработки и осуществления проекта (обоснование инвестиций, ТЭО, выбор схемы финансирования, экономический мониторинг) его эффективность определяется заново, с различной глубиной проработки;

- учет влияния на эффективность ИП потребности в оборотном капитале, необходимом для функционирования создаваемых в ходе реализации проекта производственных фондов;

- учет влияния инфляции (учет изменения цен на различные виды продукции и ресурсов в период реализации проекта) и возможности использования при реализации проекта нескольких валют;

- учет (в количественной форме) влияния неопределенностей и рисков, сопровождающих реализацию проекта.

Перед проведением оценки эффективности экспертно определяется общественная значимость проекта. Общественно значимыми считаются крупномасштабные, народнохозяйственные и глобальные проекты.

Далее оценка проводится в два этапа (рис. 5.1). На первом этапе рассчитываются показатели эффективности проекта в целом. Цель этого этапа – агрегированная экономическая оценка проектных решений и создание необходимых условий для поиска инвесторов. Для локальных проектов оценивается только их коммерческая эффективность и, если она оказывается приемлемой, рекомендуется непосредственно переходить ко второму этапу оценки. Для общественно значимых проектов оценивается в первую очередь их общественная эффективность. При неудовлетворительной общественной эффективности такие проекты не рекомендуются к реализации и не могут претендовать на государственную поддержку. Если же их общественная эффективность оказывается достаточной, оценивается их коммерческая эффективность.

При недостаточной коммерческой эффективности общественно значимого ИП рекомендуется рассмотреть возможность применения различных форм его поддержки, которые позволили бы повысить коммерческую эффективность ИП до приемлемого уровня.

Если источники и условия финансирования уже известны, оценку коммерческой эффективности проекта можно не производить.

Второй этап оценки осуществляется после выработки схемы финансирования. На этом этапе уточняется состав участников и определяются финансовая реализуемость и эффективность участия в проекте каждого из них (региональная и отраслевая эффективность, эффективность участия в проекте отдельных предприятий и акционеров, бюджетная эффективность и пр.).

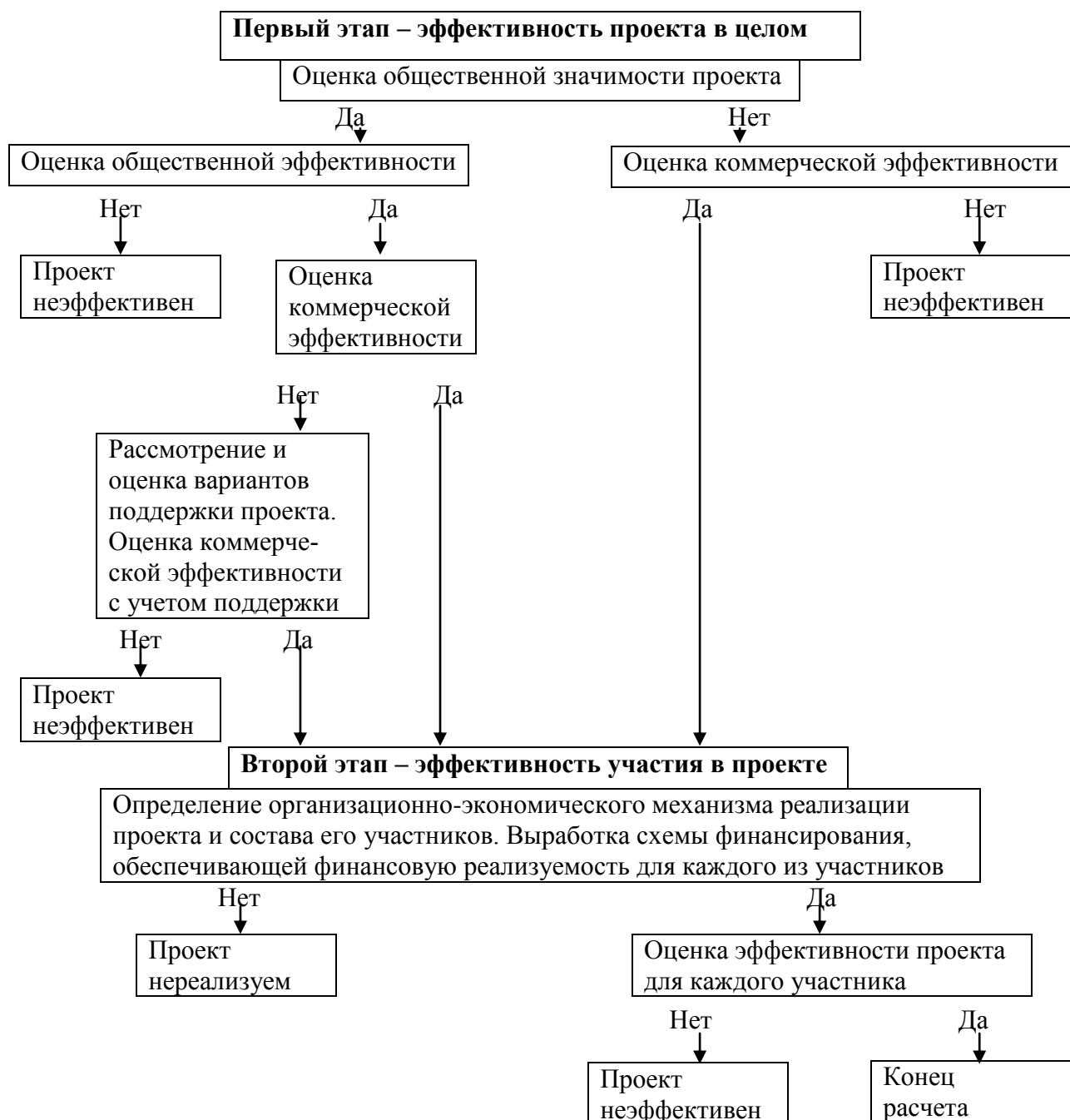


Рис. 5.1. Концептуальная схема оценки эффективности инвестиционного проекта

Эффективность для кредиторов определяется процентом за кредит.

Для локальных проектов на этом этапе определяется эффективность участия в проекте отдельных предприятий – участников, эффективность инвестирования в акции таких акционерных предприятий и эффективность участия бюджета в реализации проекта (бюджетная эффективность). Для общественно значимых проектов на этом этапе в первую очередь определяется региональная эффективность и в случае, если она удовлетворительна, дальнейший расчет производится так же, как и для локальных проектов. При необходимости на этом этапе может быть оценена также отраслевая эффективность проекта.

Оценка эффективности ИП должна осуществляться на стадиях:

- разработки инвестиционного предложения и декларации о намерениях (экспресс – оценка инвестиционного предложения);
- разработки "Обоснования инвестиций";
- разработки ТЭО (проекта);
- осуществления ИП (экономический мониторинг).

Принципы оценки эффективности ИП одинаковы на всех стадиях. Оценка может различаться по видам рассматриваемой эффективности, а также по набору исходных данных и степени подробности их описания.

На стадии разработки инвестиционного предложения во многих случаях можно ограничиться оценкой эффективности ИП в целом. Схема финансирования проекта может быть намечена в самых общих чертах (в том числе по аналогии, на основании экспертных оценок).

При разработке обоснования инвестиций и ТЭО (проекта) должны оцениваться все приведенные выше виды эффективности. При этом:

- на стадии разработки обоснования инвестиций схема финансирования может быть ориентировочной;
- на стадии разработки ТЭО (проекта) должны использоваться реальные исходные данные, в том числе и по схеме финансирования.

В процессе экономического мониторинга ИП рекомендуется оценивать и сопоставлять с исходным расчетом только показатели эффективности участия предприятий в проекте. Если при этом обнаруживается, что показатели эффективности, полученные при исходном расчете, не достигаются, рекомендуется на основании расчета эффективности инвестиций для участников ИП с учетом только предстоящих затрат и результатов рассмотреть вопрос о целесообразности продолжения проекта, введения в него изменений и т.д., после чего пересчитать эффективность участия предприятия – проектостроителя и эффективность инвестирования в акции других участников (в частности, для оценки степени привлекательности проекта для акционеров).

Эффективность ИП оценивается в течение расчетного периода, охватывающего временной интервал от начала проекта до его прекращения.

В качестве основных показателей, используемых для расчетов эффективности ИП, рекомендуются:

- чистый доход;
- чистый дисконтированный доход;
- внутренняя норма доходности;
- потребность в дополнительном финансировании (другие названия – ПФ, стоимость проекта, капитал риска);
- индексы доходности затрат и инвестиций;
- срок окупаемости;
- группа показателей, характеризующих финансовое состояние предприятия – участника проекта.

Чистым доходом (другие названия – ЧД, Net Value, NV) называется

накопленный эффект (сальдо денежного потока) за расчетный период.

Важнейшим показателем эффективности проекта является чистый дисконтированный доход (другие названия – ЧДД, интегральный эффект, Net Present Value, NPV) – накопленный дисконтированный эффект за расчетный период.

ЧД и ЧДД характеризуют превышение суммарных денежных поступлений над суммарными затратами для данного проекта соответственно без учета и с учетом неравноценности эффектов (а также затрат, результатов), относящихся к различным моментам времени.

Разность ЧД – ЧДД нередко называют дисконтом проекта.

Для признания проекта эффективным с точки зрения инвестора необходимо, чтобы ЧДД проекта был положительным; при сравнении альтернативных проектов предпочтение должно отдаваться проекту с большим значением ЧДД (при выполнении условия его положительности).

Внутренняя норма доходности (другие названия – ВНД, внутренняя норма дисконта, внутренняя норма рентабельности, Internal Rate of Return, IRR). Для оценки эффективности ИП значение ВНД необходимо сопоставлять с нормой дисконта E . Инвестиционные проекты, у которых $ВНД > E$, имеют положительный ЧДД и поэтому эффективны. Проекты, у которых $ВНД < E$, имеют отрицательный ЧДД и потому неэффективны.

ВНД может быть использована также:

– для экономической оценки проектных решений, если известны приемлемые значения ВНД (зависящие от области применения) у проектов данного типа;

– для оценки степени устойчивости ИП по разности $ВНД - E$;

– для установления участниками проекта нормы дисконта E по данным о внутренней норме доходности альтернативных направлений вложения ими собственных средств.

Сроком окупаемости ("простым" сроком окупаемости, payback period) называется продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости. Начальный момент указывается в задании на проектирование (обычно это начало нулевого шага или начало операционной деятельности). Моментом окупаемости называется тот наиболее ранний момент времени в расчетном периоде, после которого текущий чистый доход $ЧД(k)$ становится и в дальнейшем остается неотрицательным.

При оценке эффективности срок окупаемости, как правило, выступает только в качестве ограничения.

Сроком окупаемости с учетом дисконтирования называется продолжительность периода от начального момента до "момента окупаемости с учетом дисконтирования". Моментом окупаемости с учетом дисконтирования называется тот наиболее ранний момент времени в расчетном периоде, после которого текущий чистый дисконтированный доход $ЧДД(k)$ становится и в дальнейшем остается неотрицательным.

Потребность в дополнительном финансировании (ПФ) – максимальное значение абсолютной величины отрицательного накопленного сальдо от инвестиционной и операционной деятельности. Величина ПФ показывает минимальный объем внешнего финансирования проекта, необходимый для обеспечения его финансовой реализуемости. Поэтому ПФ называют еще капиталом риска. Следует иметь в виду, что реальный объем потребного финансирования не обязан совпадать с ПФ и, как правило, превышает его за счет необходимости обслуживания долга.

Потребность в дополнительном финансировании с учетом дисконта (ДПФ) – максимальное значение абсолютной величины отрицательного накопленного дисконтированного сальдо от инвестиционной и операционной деятельности. Величина ДПФ показывает минимальный дисконтированный объем внешнего финансирования проекта, необходимый для обеспечения его финансовой реализуемости.

Индексы доходности характеризуют (относительную) "отдачу проекта" на вложенные в него средства. Они могут рассчитываться как для дисконтированных, так и для недисконтированных денежных потоков. При оценке эффективности часто используются:

– Индекс доходности затрат – отношение суммы денежных притоков (накопленных поступлений) к сумме денежных оттоков (накопленным платежам).

– Индекс доходности дисконтированных затрат – отношение суммы дисконтированных денежных притоков к сумме дисконтированных денежных оттоков.

– Индекс доходности инвестиций (ИД) – отношение суммы элементов денежного потока от операционной деятельности к абсолютной величине суммы элементов денежного потока от инвестиционной деятельности. Он равен увеличенному на единицу отношению ЧД к накопленному объему инвестиций;

– Индекс доходности дисконтированных инвестиций (ИДД) – отношение суммы дисконтированных элементов денежного потока от операционной деятельности к абсолютной величине дисконтированной суммы элементов денежного потока от инвестиционной деятельности. ИДД равен увеличенному на единицу отношению ЧДД к накопленному дисконтированному объему инвестиций.

При расчете ИД и ИДД могут учитываться либо все капиталовложения за расчетный период, включая вложения в замещение выбывающих основных фондов, либо только первоначальные капиталовложения, осуществляемые до ввода предприятия в эксплуатацию.

Индексы доходности затрат и инвестиций превышают 1, если и только если для этого потока ЧД положителен.

Индексы доходности дисконтированных затрат и инвестиций превышают 1, если и только если для этого потока ЧДД положителен.

Объем исходной информации зависит от стадии проектирования, на которой производится оценка эффективности.

На всех стадиях исходные сведения должны включать:

- цель проекта;
- характер производства, общие сведения о применяемой технологии, вид производимой продукции (работ, услуг);
- условия начала и завершения реализации проекта, продолжительность расчетного периода;
- сведения об экономическом окружении.

На стадии инвестиционного предложения сведения о проекте должны включать:

- продолжительность строительства;
- объем капиталовложений;
- выручку по годам реализации проекта;
- производственные издержки по годам реализации проекта.

Все данные могут приводиться в текущих ценах и определяться экспертно или по аналогам.

На стадии обоснования инвестиций, предшествующего ТЭО, сведения о проекте должны включать (с приведением обосновывающих расчетов):

- объем инвестиций с распределением по времени и по технологической структуре (СМР, оборудование и т.п.);
- сведения о выручке от реализации продукции с распределением по времени, видам продукции и рынкам сбыта (внутренний и зарубежный);
- сведения о производственных издержках с распределением по времени и видам затрат.

На стадии ТЭО (или обоснования инвестиций, непосредственно предшествующего разработке рабочих чертежей) должна быть представлена в полном объеме вся исходная информация.

5.3. Организация учета экономической информации по деятельности экопоселений

Но прежде чем вкладывать свои средства в строительство экопоселений люди желают знать, какую прибыль или иной полезный эффект они получат от этих инвестиций. В связи с этим становится актуальным вопрос об организации учета доходов и расходов для определения прибыли от экономической деятельности экопоселений. Наилучшим решением, на наш взгляд, является использование существующей официальной системы бухгалтерского учета, т.к. в настоящий момент она наиболее приближена к международным стандартам учета и отчетности, а решением Конституционного суда РФ [127] она признана одной из основ конституционного строя России.

Для физических лиц – жителей экопоселений бухгалтерский учет ведется согласно требованиям налогового законодательства, которое допускает

ведение учета в произвольной форме. Требуется лишь оформление декларации о доходах по установленному образцу. Для физических лиц – организаторов экопоселений, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, требования по ведению учета гораздо строже, но также определяются только налоговым законодательством. Полезной информацией является то, что учет по каждому виду деятельности надо вести отдельно, а расходы относить к тем доходам, которые получены в результате их осуществления, независимо от времени получения доходов. Фактически учет вести надо по каждой сделке отдельно, тщательно прописывая в условиях договоров взаимосвязь или калькуляцию доходов и расходов.

Для практического ведения учета физическими лицами можно приспособить отчет о движении денежных средств (форма № 4 согласно приказу Минфина РФ [128]). Действительно, не составляет большого труда утром подсчитать исходное количество наличных денег, в течение дня записать или сохранить чеки осуществленных расходов, а вечером определить остаток. Если какие-либо позиции были пропущены, то их можно легко восстановить. Ошибки могут случаться, главное – не давать им накапливаться, не запускать учет.

Отчет о движении денежных средств характеризует наличие, поступление и расходование денежных средств в организации и содержит следующие числовые показатели:

Остаток денежных средств на начало отчетного периода

Поступило денежных средств – всего

в том числе:

от продажи продукции, товаров, работ и услуг

от продажи основных средств и иного имущества

авансы, полученные от покупателей (заказчиков)

бюджетные ассигнования и иное целевое финансирование

кредиты и займы полученные

дивиденды, проценты по финансовым вложениям

прочие поступления

Направлено денежных средств – всего

в том числе:

на оплату товаров, работ, услуг

на оплату труда

на отчисления в государственные внебюджетные фонды

на выдачу авансов

на финансовые вложения

на выплату дивидендов, процентов по ценным бумагам

на расчеты с бюджетом

на оплату процентов по полученным кредитам, займам

прочие выплаты, перечисления

Остаток денежных средств на конец отчетного периода.

Учет надо вести отдельно по банку и по кассе в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности. Для наших целей текущей считается любая деятельность за исключением инвестиционной и финансовой.

Инвестиционной считается деятельность, связанная с приобретением земельных участков, зданий и иной недвижимости, оборудования, нематериальных активов и других внеоборотных активов, а также их продажей; с осуществлением собственного строительства, расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические разработки; с осуществлением финансовых вложений (приобретение ценных бумаг других организаций, в том числе долговых, вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставление другим физическим лицам и организациям займов и т.п.).

Финансовой считается деятельность, в результате которой изменяются величина и состав заемных средств (предоставления нам другими физическими лицами и организациями займов, погашение нами заемных средств и т.п.).

Сложной задачей оказалось составление рабочего плана счетов, т.е. перечня позиций, по которым имеет смысл детализировать доходы и расходы. После многих попыток мы остановились на следующем варианте: расходы на питание (32,02%), учебу (18,13%), транспорт (15,61%), жилье (13,38%), инвестиции в новый бизнес (3,57%), подарки (3,31%), одежду и обувь (3,16%), духовное развитие (3,05%), связь (1,64%), поиск иного жилья (1,41%), хозяйственный инвентарь (1,07%), средства гигиены (0,86%), досуг (0,84%), фото (0,51%), диссертацию (0,48%), лекарства (0,36%), трудоустройство (0,27%), профсоюз (0,21%), ошибки (0,12%). Некоторые позиции не являются универсальными и могут видоизменяться в зависимости от того, у кого какие расходы имеют место быть.

В среднем за период с 30.08.2003 по 30.04.2004 расходы на одного человека в день в Санкт-Петербурге составили 171 руб. 28 коп. В периоды длительных отъездов учет велся не систематически, поэтому эти промежутки исключены из расчетов.

Еще одна трудность, которую необходимо отметить, это нерегулярная проверка банковских счетов. Надо как минимум раз в месяц, по мере начисления зарплаты или процентов, их контролировать.

Исходя из полученных данных видно, что основные статьи затрат – питание, учеба, транспорт, жилье – составляют в сумме 79,14%. Поэтому если постоянно жить в экопоселении (исключая случаи необходимости учебы в вузе в городе), то на 1 человека требуется всего лишь 35 руб. 73 коп. в день, 1071 руб. 87 коп. в месяц или 13041 руб. 08 коп. в год. Это сравнимо с размерами пенсий, что объясняет, почему сельские жители умудряются выживать в нашу эпоху перемен.

Таким образом, даже первые полученные результаты позволяют сде-

лать некоторые оценочные выводы об экономической деятельности экопоселений, поэтому именно серьезная организация системы учета позволит определить эффективность инвестирования жителями своих средств в строительство жилья в экопоселениях.

Можно привлечь студентов экономических специальностей для выполнения этой работы. Одновременно они будут получать практические навыки ведения бухгалтерского учета и смогут применить собранные данные при написании курсовых и дипломных работ. В дальнейшем подобные экопоселения, по мнению Насыровой Д.И., Насырова М.Н. и других преподавателей, могут стать местом трудоустройства и даже местом жительства выпускников вузов [129-138].

Следует со всей серьезностью отнестись к уровню подготовки будущих специалистов – организаторов и жителей экопоселений. Возможно вся ответственность за создание и функционирование экопоселений ляжет на плечи именно организаторов, ведь предприниматели нередко знают все намного лучше других и поэтому им трудно осуществить делегирование своих полномочий [139].

5.4. Анализ и оценка эффективности экономической деятельности экопоселений

Для поиска оптимальных решений требуется системный подход и использование различных методов экономического анализа. Применение некоторых из методов определения эффективности экологических инвестиционных проектов рассмотрено в [140].

Для получения оценок эффективности экономической деятельности экопоселений проанализируем полученные экспериментальные данные с учетом некоторых предположений. В таблице 5.1 приведены возможные годовые доходы и расходы жителей экопоселения размером в 100 участков по 1 гектару плюс территории общего пользования, на основании которых сделаны оценки коэффициентов капитализации и возможных цен на участки в окрестностях Санкт-Петербурга. Предполагается, что расходы на обслуживание туристов составляют половину величины доходов от них.

Если принять, что цена участков определяется по варианту, когда там проживают безвыездно пенсионеры со стабильным доходом в 2000 рублей в месяц, индекс инфляции составляет 13% или 0,13 в год, желаемый доход от участка 10% или 0,1 от цены участка в год, то коэффициенты капитализации отличаются от $0,13+0,1=0,23$ в 5-7 и даже в 9 раз. Это может означать, что риск неполучения доходов или невозможности дальнейшей перепродажи участков по большим ценам очень велик.

С другой стороны, если предположить, что коэффициент капитализации для всех вариантов один и тот же и равен $K_k=0,23$, то суммы, которые готовы были бы заплатить за участки работающие граждане или предприни-

Оценка участков при постоянном коэффициенте капитализации, рублей

	Постоянное проживание в экопоселении без работы, пенсионер	Постоянное проживание в экопоселении с работой	Постоянное проживание в экопоселении с выездом на работу в город	Временное нахождение в экопоселении с работой в городе	Постоянное проживание в экопоселении с приемом туристов
Доходы:					
зарпл., пенсия	24000	120000	120000	120000	300000
прод. питания	20020	20020	10010	-	20020
Всего	44020	140020	130010	120000	320020
Расходы:					
питание	20020	20020	20020	20020	20020
транспорт	-	-	9760	9760	-
жилье	-	-	-	8370	-
прочие	9250	9250	9890	9890	159250
Всего	29270	29270	39670	48040	179270
Прибыль	14750	110750	90340	71960	140750
Коэф. капит.	0,23	1,73	1,41	1,12	2,19
Цена с 0,23	64130	481520	392780	312870	611960

матели, организующие прием туристов, отличаются в 10 раз. Наверное поэтому продавцы участков надеются именно на таких покупателей, в связи с чем цены на участки в окрестностях Санкт-Петербурга очень высокие.

Попробуем выполнить оценку эффективности инвестиционного проекта создания подобного экопоселения по официально рекомендованной методике [126], модифицировав ее в соответствии с условиями, что доход может быть получен по нескольким каналам.

В соответствии со схемой на рис. 5.1 получим следующие результаты:

Этап 1 – эффективность проекта в целом.

Общественной значимости проекта нет, т.к. таких проектов сейчас реализуется очень много, а наш является только одним из них и поэтому носит только локальный характер.

Коммерческая эффективность обеспечивается в любом случае, т.к. даже если не будет никаких иных доходов кроме пенсии, то и тогда за счет экономии на затратах на питание, транспорт и жилье, как показывают результаты измерений, можно без особых ограничений жить в экопоселении. Поэтому внешнее финансирование не требуется.

Этап 2 – эффективность участия в проекте.

Состав участников:

районный бюджет;

организатор – инвестор;

жители – инвесторы.

Схема финансирования – самофинансирование.

Бюджетная эффективность определяется только величиной земельного

и имущественного налогов.

Земельный налог = Ставка налога · 1 гектар · количество участков = 2000 руб./га · 1 га · 100 = 200000 руб. в год с одного экопоселения в 100 семей.

Имущественный налог = Ставка налога · цена строений · количество участков = 0,001 · 64130 руб. · 100 = 6413 руб. в год.

Если для расчета налога действительно начнут использовать рыночную цену недвижимости, то при условии постоянного улучшения условий жизни в экопоселении цены на строения могут значительно вырасти, что, во-первых, повысит базу для исчисления налога, а во-вторых, переведет ставку налога в следующий диапазон, равный 0,003. При этом никаких бюджетных инвестиций не требуется.

Эффективность для организатора определяется его предпринимательским доходом, а также экономией на продуктах питания и проживании. Транспортные расходы будут не только такие же, как и при условии проживания в городе, но возможно значительно больше, т.к. ему придется осуществлять доставку реализуемой продукции экопоселения, транспортное обслуживание жителей экопоселения и туристов.

Доход за счет организации продажи продукции экопоселения = посреднический процент · объем продаж с участка · количество участков = 0,1 · 10000 руб. · (100 – 1) = 99000 руб. в год.

Доход за счет организации приема российских туристов жителями экопоселения = посреднический процент · объем услуг с участка · количество участков = 0,1 · 30000 руб. · (100 – 1) = 297000 руб. в год.

С течением времени объем продаж продукции и услуг будет возрастать, поэтому доходы жителей, а с ними и доходы организатора также будут расти.

Суммарная эффективность для всех жителей экопоселения складывается из экономии на продуктах питания, транспорте, проживании, доходов от продажи продукции, выращиваемой на участке, и от туристов – предоставления им места проживания, приготовления пищи, бытового и культурного обслуживания.

Доход за счет экономии = сумма экономии на продуктах питания, транспорте, проживании с участка · количество участков = (20020 + 9760 + 8370) руб. · 100 = 3815000 руб. в год.

Доход за счет продажи продукции с участка = объем продаж с участка · количество участков = 10000 руб. · 100 = 1000000 руб. в год.

Доход за счет организации приема туристов жителями экопоселения = объем услуг с участка · количество участков = 30000 руб. · 100 = 3000000 руб. в год.

Как видно из результатов оценки предлагаемой схемы функционирования экопоселений после экономии наиболее доходная часть – это прием туристов. Для этого в проект создания экопоселения с самого начала надо за-

ложить такой вид деятельности. Однако указанные доходы не сразу будут поступать в полном объеме, т.к. требуется время на освоение участков, строительство жилья, выращивание многолетних растений, кустарников, деревьев, установление контактов с партнерами, направляющими туристов в экопоселения. Поэтому для уточнения оценки необходимо учесть все эти изменения с течением времени.

Предположим, в соответствии с ежегодным посланием Президента Путина В.В. к Федеральному собранию РФ 2004 года, что инфляция за 10 лет равномерно уменьшится с 13 до 4% в год, а остальные величины тоже изменяются за эти 10 лет линейно. Тогда результаты оценки эффективности деятельности экопоселения для жителя – пенсионера с данными из табл. 5.1 примут вид, приведенный в табл. 5.2. При этом предполагается, что расходы на туристов составят половину суммы доходов от них. Коэффициент дисконта рассчитан с учетом изменяющейся инфляции.

Таким образом, уже после шестого года при сделанных предположениях есть возможность достичь самоокупаемости и далее получать чистую прибыль. Но если доходов от туристов не будет, тогда самоокупаемость достигается только спустя 10 лет. При этом если не делать дальнейших инвестиций в участок хотя бы для компенсации амортизации, то самоокупаемость будет достигнута после 5 лет. И даже без доходов от продажи продуктов с участка самоокупаемость достигается через 6 лет (рис. 5.1). Поэтому вывод о том, что приобретение участка – заведомо правильное и выгодное дело, оправдан.

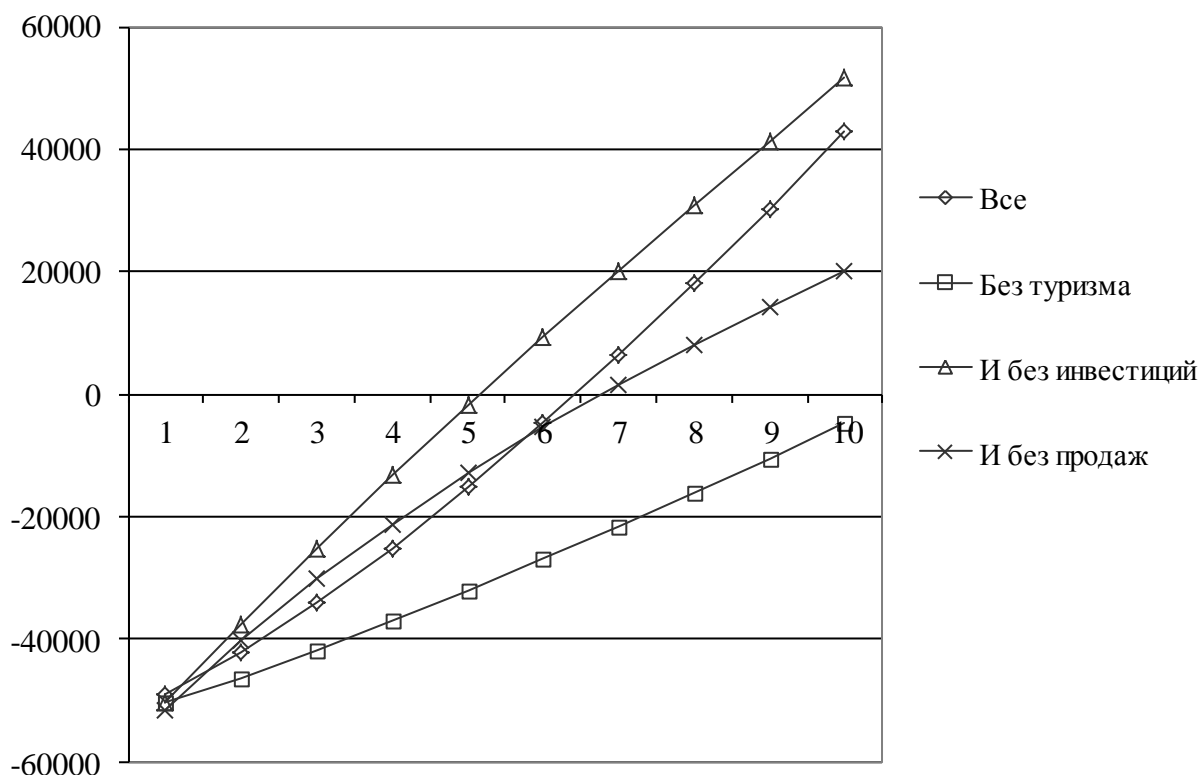


Рис. 5.1. Доходы жителя экопоселения по годам, в руб.

Для предпринимателей результаты оценки эффективности деятельности с данными из табл. 5.1 примут вид, приведенный в табл. 5.3. При этом предполагается, что предпринимательские доходы – это 10% от доходов жителей экопоселений, а предпринимательские расходы на туристов и на транспортировку продуктов составят половину суммы доходов от них.

При сделанных предположениях уже через 3 года в нарастающем итоге может быть достигнута чистая прибыль. Но если доходов от туристов не будет, тогда самоокупаемость достигается только спустя 11 лет. Если не делать дальнейших инвестиций в участок самоокупаемость будет достигнута только после 8 лет. Однако без доходов от продажи продуктов со своего участка и предпринимательской деятельности по обслуживанию продажи продуктов с участков остальных жителей экопоселения самоокупаемость не будет достигнута никогда, т.к. других источников дохода просто нет (рис. 5.2). Следовательно, предпринимательская деятельность организатора экопоселения обязательна и необходима.

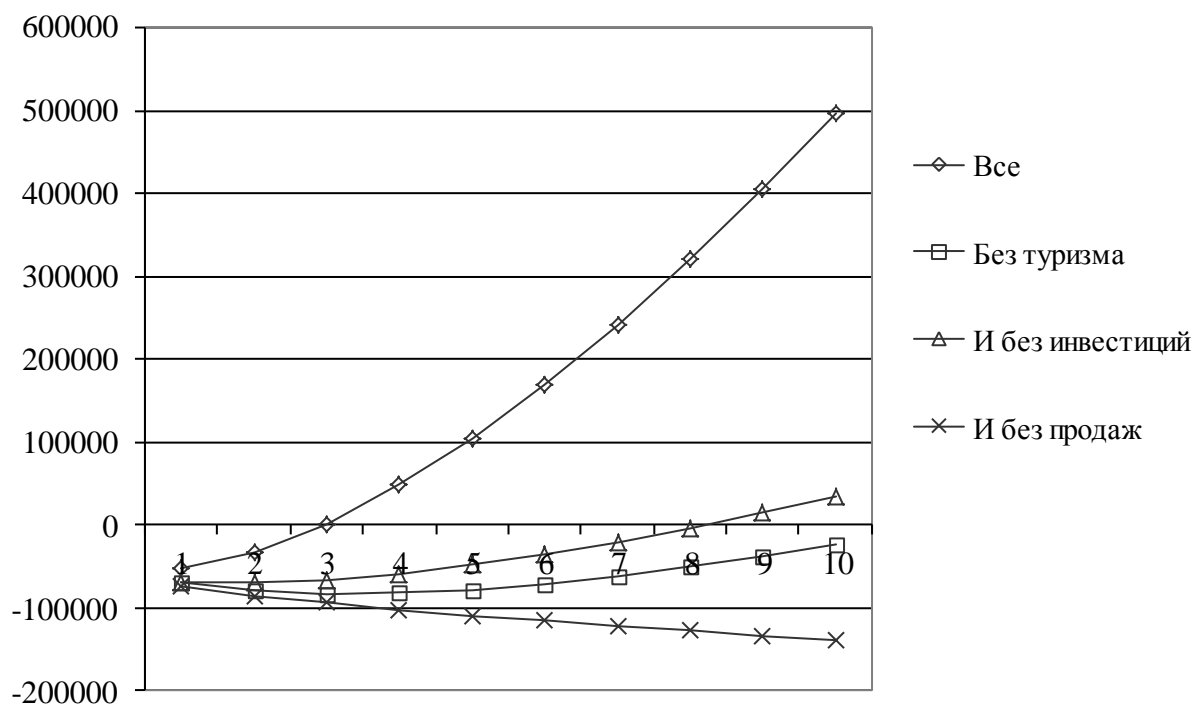


Рис. 5.2. Доходы предпринимателя по годам, в руб.

В случае замены российских туристов иностранными с соответствующим увеличением оплаты до 10 раз, до 3000 рублей в сутки, то спустя 10 лет ежегодная прибыль жителей экопоселений будет составлять 75100 рублей вместо 12780 с российскими туристами и оплатой в 300 рублей в сутки, а у организаторов – предпринимателей она возрастет с 90790 до 770020 рублей в год.

Таким образом, развитие иностранного туризма значительно увеличивает эффективность инвестиционных проектов создания экопоселений, указывая направление дальнейших научных исследований в области экономики экопоселений.

Таблица 5.2

Эффективность деятельности экопоселения для жителей, рублей

Годы	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Пенсия	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000
Экономия на продуктах	20020	20020	20020	20020	20020	20020	20020	20020	20020	20020
Доход от продажи продуктов	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000
Доход от туристов	3000	6000	9000	12000	15000	18000	21000	24000	27000	30000
Всего доходов	48020	52020	56020	60020	64020	68020	72020	76020	80020	84020
Инвестиции в участок	64130	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Налоги	2064	2064	2064	2064	2064	2064	2064	2064	2064	2064
Расходы на питан. и др.	29270	29270	29270	29270	29270	29270	29270	29270	29270	29270
Расходы на туристов	1500	3000	4500	6000	7500	9000	10500	12000	13500	15000
Всего расходов	96964	44334	45834	47334	48834	50334	51834	53334	54834	56334
Прибыль	-48944	7686	10186	12686	15186	17686	20186	22686	25186	27686
Инфляция	0,13	0,12	0,11	0,10	0,09	0,08	0,07	0,06	0,05	0,04
Коэфф. дисконта	1,00	0,88	0,79	0,71	0,65	0,59	0,55	0,51	0,48	0,46
Дисконтир. прибыль	-35444	30696	40049	47470	53508	58589	63045	67140	71095	75095

Таблица 5.3

Эффективность деятельности предпринимателя в экосоелении, рублей

Годы	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Экономия на продуктах	20020	20020	20020	20020	20020	20020	20020	20020	20020	20020
Доход от продажи продуктов	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000
Доход от туристов	3000	6000	9000	12000	15000	18000	21000	24000	27000	30000
Предприн. доход от продуктов	9900	19800	29700	39600	49500	59400	69300	79200	89100	99000
Предприн. доход от туристов	29700	59400	89100	118800	148500	178200	207900	237600	267300	297000
Всего доходов	63620	107220	150820	194420	238020	281620	325220	368820	412420	456020
Инвестиции в участки	64130	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Налоги	2064	2064	2064	2064	2064	2064	2064	2064	2064	2064
Расходы на питан. и др.	29270	29270	29270	29270	29270	29270	29270	29270	29270	29270
Расходы на транспорт продуктов	5450	10900	16350	21800	27250	32700	38150	43600	49050	54500

Продолжение таблицы 5.3

Годы	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Расходы предприн. на туристов	16350	32700	49050	65400	81750	98100	114450	130800	147150	163500
Всего расходов	117264	84934	106734	128534	150334	172134	193934	215734	237534	259334
Прибыль	-53644	22286	44086	65886	87686	109486	131286	153086	174886	196686
Инфляция	0,13	0,12	0,11	0,10	0,09	0,08	0,07	0,06	0,05	0,04
Коэфф. дисконта	1,00	0,88	0,79	0,71	0,65	0,59	0,55	0,51	0,48	0,46
Дисконтир. прибыль	-53644	19722	34834	46900	56744	65001	72170	78648	84762	90789

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате изучения особенностей функционирования российских и зарубежных экопоселений получены следующие результаты:

1. Основными источниками дохода экопоселений являются продажи выращенных на участках продуктов питания, прием туристов, проведение конференций и т.п.

2. Земельное, экологическое, налоговое законодательство создает такие предпосылки, что в результате строительства новых населенных пунктов должны получаться только экологически чистые поселения. Другие варианты сильно ограничены требованиями действующего законодательства.

3. Наиболее приемлемыми объектами инвестиций при создании экопоселений являются информационные виды предпринимательской и иной экономической деятельности в их взаимосвязи.

4. Индивидуальный метод создания экопоселений оказался более результативным, чем коллективный. Экономически более перспективным выглядит способ функционирования экопоселений в качестве информационно-туристического центра.

5. Подходящим показателем определения эффективности инвестирования строительства экопоселений является прибыль, модифицированная в соответствии с необходимостью определения дохода от недвижимости.

6. В качестве технологии организации получения необходимой экономической информации о деятельности экопоселений необходимо применить учет движения денежных средств инвесторов – организаторов, жителей и туристов.

7. Полученные в результате анализа оценки возможной стоимости объектов недвижимости показывают, что любая предпринимательская и иная деятельность, приносящая доход, значительно (на порядок) увеличивает цены участков.

Таким образом, выбранные и примененные методы определения эффективности инвестирования строительства экопоселений позволяют оценить ее как однозначно приемлемую для всех участников процесса в случае правильной организации их взаимодействия.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. *Гилман Р.* Эко-деревни и устойчивые поселения. СПб.: Изд-во Центра гражданских инициатив, 1994. 266 с.
2. *Кулясова А.А, Кулясов И.П.* Экопоселения в России. EcoNews, 2001, № 3 (v. 7, № 202).
3. *Клизовский И.* Основы мировоззрения новой эпохи. Рига: Виеда, 1991. 600 с.
4. *Кулясова А.А, Кулясов И.П.* Три камня преткновения для российских экопоселений. Пчела, № 4 (41), 2003.
5. *Мегре В.Н.* Серия "Звенящие кедры России", кн.1-7. СПб.: Изд-во "Диля", 1998-2003.
6. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (ред. от 25.03.2004).
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.06.2003).
8. Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве".
9. Земельный кодекс Республики Татарстан от 10.07.1998 № 1736 (ред. от 05.07.1999).
10. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".
11. Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (ред. от 02.01.2000).
12. Федеральный закон от 23.11.1995 № 174-ФЗ "Об экологической экспертизе" (ред. от 15.04.1998).
13. Постановление Госстроя РФ от 23.07.2001 № 80 "О принятии строительных норм и правил Российской Федерации "Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования. СНиП 12-03-2001".
14. Закон РФ от 27.12.1991 № 2118-1 "Об основах налоговой системы в Российской Федерации" (ред. от 11.11.2003).
15. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 23.12.2003).
16. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 05.04.2004).
17. *Насыров И.Н.* Налогообложение доходов от предпринимательской деятельности. Казань: Изд-во Казанского университета, 2001. 100 с.
18. *Насыров И.Н.* Налоговая отчетность индивидуального предпринимателя. Казань: Изд-во Казанского университета, 2001. 156 с.
19. *Насыров И.Н.* Экопоселения: налоговые основы создания. Предпринимательство, 2003, № 3. С. 54-68.
20. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от

30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.12.2003).

21. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.12.2003).

22. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ.

23. Федеральный закон от 20.02.1995 № 24-ФЗ "Об информации, информатизации и защите информации" (ред. от 10.01.2003).

24. Закон РФ от 09.07.1993 № 5351-1 "Об авторском праве и смежных правах" (ред. от 19.07.1995).

25. *Бусыгин А.В.* Предпринимательство. Основной курс: Учебник для вузов. М.: ИНФРА-М, 1998. 608 с.

26. *Глущенко Е.В., Капцов А.И., Тихонравов Ю.В.* Основы предпринимательства: Учебное пособие. М.: Вестник, 1996. 336 с.

27. Основы предпринимательства/Под ред. А.С.Пелиха. Ростов н/Д: Экспертное бюро; М.: Гардарики, 1996. 256 с.

28. Основы предпринимательской деятельности (Экономическая теория. Маркетинг. Финансовый менеджмент)/Под ред. В.М.Власовой. М.: Финансы и статистика, 1996. 496 с.

29. Краткий курс предпринимателя, или 100 сравнительно нечестных способов добывания денег/С.В.Шилов, Е.В.Шилова, О.С.Байдина и др. М.: БЕК, 1997. 140 с.

30. *Белов В.Н.* Я – индивидуальный предприниматель. М.: Финансы и статистика, 1998. 272 с.

31. *Мирзоев Г.Б.* Юридическая защита предпринимательства в России. Историко-правовой анализ. М.: Закон и право, ЮНИТИ, 1997. 263 с.

32. *Насыров И.Н., Насырова Д.И.* Конституционные и гражданские права предпринимателя. Информационные и социально-экономические аспекты создания современных технологий. Наб. Челны: КамПИ, 2000, № 4. С. 52-57.

33. Федеральный закон от 14.06.1995 № 88-ФЗ "О государственной поддержке малого предпринимательства в Российской Федерации" (ред. от 21.03.2002).

34. *Коуз Р.* Природа фирмы. Экономика и организация промышленного производства (ЭКО), 1993, № 2. С. 66-82.

35. *Насыров И.Н., Насырова Д.И., Понкратов В.В.* Организация производства предпринимателем без образования юридического лица. Тез. докл. междунар. научно-техн. конф. "Технико-экономические проблемы промышленного производства". Наб. Челны: КамПИ, 2000. С. 68.

36. *Карнач Г.К., Насыров И.Н.* К вопросу о диалектике взаимодействия предприятия и общества. Информационные и социально-экономические аспекты создания современных технологий. Наб. Челны: КамПИ, 2002, № 7. С. 61-65.

37. Федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ "О Центральном банке

Российской Федерации (Банке России)" (ред. от 23.12.2003).

38. Указание ЦБ РФ от 14.11.2001 № 1050-У "Об установлении предельного размера расчетов наличными деньгами в Российской Федерации между юридическими лицами по одной сделке".

39. Указ Президента Республики Татарстан от 27.07.1996 № УП-454 "О мерах по усилению борьбы с налоговыми правонарушениями в сфере внебанковского оборота наличных денежных средств" (ред. от 21.08.2000).

40. Письмо Государственной налоговой инспекции по Республике Татарстан от 28.06.1999 № 14-01-02/7179 "О порядке наложения и взыскания штрафов за нарушение порядка налично-денежного обращения".

41. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

42. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 25.02.2004).

43. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 08.12.2003).

44. Федеральный закон от 08.08.2001 № 128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (ред. от 23.12.2003).

45. Постановление правительства РФ от 11.02.2002 г. № 135 "О лицензировании отдельных видов деятельности".

46. Кодекс этики профессионального бухгалтера. "Финансовая газета. Региональный выпуск", № 8, февраль, 1999.

47. *Насырова Д.И., Насыров И.Н.* Профессиональные психологические проблемы предпринимателей – посредников. Мост (язык и культура). Наб. Челны: Инст-т управления, 2000, № 7. С. 57.

48. Федеральный закон от 04.07.1996 № 85-ФЗ "Об участии в международном информационном обмене" (ред. от 30.06.2003).

49. Приказ Минфина РФ от 09.06.2001 № 44н "Об утверждении положения по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ПБУ 5/01".

50. Письмо Минфина РФ от 26.01.1996 № 16-00-17-18 "О затратах, подлежащих включению в себестоимость продукции".

51. Приказ Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н "Об утверждении положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01" (ред. от 18.05.2002).

52. Приказ Минфина РФ от 16.10.2000 № 91н "Об утверждении положения по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2000".

53. Письмо ГТК РФ от 20.01.1995 № 02-16/948 "О классификации информации в соответствии с ТН ВЭД".

54. *Насыров И.Н., Насыров М.Н., Понкратов В.В.* Учет технической информации. Тез. докл. Второй межвузовской научно-практ. конф. "Экономическая синергетика и антикризисное управление". Наб. Челны: КамПИ,

1999. С. 180-182.

55. *Насыров И.Н., Насыров М.Н., Понкратов В.В.* Правовой аспект финансового учета информации. Тез. докл. междунар. научно-техн. конф. "Технико-экономические проблемы промышленного производства". Наб. Челны: КамПИ, 2000. С. 67.

56. *Насыров И.Н.* Формы оборота информации. Информационные и социально-экономические аспекты создания современных технологий. Наб. Челны: КамПИ, 2002, № 10. С. 58-63.

57. Закон РФ от 21.07.1993 № 5485-1 "О государственной тайне" (ред. от 11.11.2003).

58. Указ Президента РФ от 06.03.1997 № 188 "Об утверждении перечня сведений конфиденциального характера".

59. Федеральный закон от 15.11.1997 № 143-ФЗ "Об актах гражданского состояния" (ред. от 08.12.2003).

60. Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" (ред. от 28.12.2002).

61. Постановление Правительства РСФСР от 05.12.1991 № 35 "О перечне сведений, которые не могут составлять коммерческую тайну" (ред. от 03.10.2002).

62. Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации" (ред. от 24.03.2000).

63. Указ Президента РФ от 16.11.1992 № 1392 "О мерах по реализации промышленной политики при приватизации государственных предприятий" (ред. от 26.03.2003).

64. *Насыров И.Н.* Ограничение оборота информации. Информационные и социально-экономические аспекты создания современных технологий. Наб. Челны: КамПИ, 2002, № 9. С. 80-88.

65. *Насыров И.Н.* Учет авторских прав изготовителей рекламных буклетов. Информационные и социально-экономические аспекты создания современных технологий. Наб. Челны: КамПИ, 2002, № 7. С. 66-72.

66. *Насыров И.Н., Насырова Д.И.* Особенности учета оборота аудиовизуальных произведений. Информационные и социально-экономические аспекты создания современных технологий. Наб. Челны: КамПИ, 2000, № 3. С. 36-41.

67. *Насыров И.Н., Насыров М.Н., Латыпова Ф.М.* Учет прав авторов слов песен при использовании их в кино и телефильмах. Тез. докл. междунар. молодежной научной конф. "Молодежь – науке будущего". Наб. Челны: КамПИ, 2000. С. 339-340.

68. *Насыров И.Н., Насыров М.Н., Латыпова Ф.М.* Проблемы учета наследования имущественных прав авторов произведений татарской литературы. Тез. докл. междунар. молодежной научной конф. "Молодежь – науке будущего". Наб. Челны: КамПИ, 2000. С. 326-327.

69. Закон РФ от 18.06.1993 № 5215-1 "О применении контрольно-кассовых машин при осуществлении денежных расчетов с населением" (ред. от 30.12.2001).

70. Постановление Правительства РФ от 30.07.1993 № 745 "Об утверждении положения по применению контрольно-кассовых машин при осуществлении денежных расчетов с населением и перечня отдельных категорий предприятий (в том числе физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в случае осуществления ими торговых операций или оказания услуг), организаций и учреждений, которые в силу специфики своей деятельности либо особенностей местонахождения могут осуществлять денежные расчеты с населением без применения контрольно-кассовых машин" (ред. от 08.08.2003).

71. Постановление Правительства РФ от 19.01.1998 № 55 "Об утверждении Правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня непродовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации" (ред. от 12.07.2003).

72. *Насыров И.Н.* Обязанности продавца – физического лица по оформлению документов при продаже продукции с личного подсобного хозяйства. Информационные и социально-экономические аспекты создания современных технологий. Наб. Челны: КамПИ, 2002, № 8. С. 34-39.

73. Федеральный закон от 21.11.1996 № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете" (ред. от 30.06.2003).

74. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 09.05.2004).

75. Приказ МНС РФ от 29.11.2000 № БГ-3-08/415 "Методические рекомендации налоговым органам о порядке применения главы 23 "Налог на доходы физических лиц" части второй Налогового кодекса Российской Федерации" (ред. от 05.03.2001).

76. Приказ МНС РФ от 01.11.2000 № БГ-3-08/378 "Об утверждении форм Деклараций по налогу на доходы физических лиц и Инструкции по ее заполнению".

77. *Насыров И.Н.* Отчетность физических лиц по доходам от продажи продукции с личных подсобных хозяйств. Информационные и социально-экономические аспекты создания современных технологий. Наб. Челны: КамПИ, 2002, № 9. С. 74-79.

78. Федеральный закон от 28.08.1995 № 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (ред. от 08.12.2003).

79. *Насыров И.Н.* Обязанность органов местного самоуправления по

выдаче справок о наличии личных подсобных хозяйств. Информационные и социально-экономические аспекты создания современных технологий. Наб. Челны: КамПИ, 2002, № 8. С. 40-44.

80. *Насыров И.Н., Насырова Д.И.* Проблемы местного самоуправления экопоселений. Тез. докл. междунар. научно-практ. конф. "Организационно-экономические проблемы муниципального управления". Наб. Челны: Камский издательский дом, 2000. С. 44.

81. *Насыров И.Н., Насыров М.Н.* Налоговые льготы изготовителям приборов. Информационные и социально-экономические аспекты создания современных технологий. Наб. Челны: КамПИ, 2000, № 4. С. 46-51.

82. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 № 1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (ред. от 08.08.2003).

83. Письмо МНС РФ от 19 марта 1999 г. № 08-2-01/200 "О применении механизма ускоренной амортизации".

84. *Насырова Д.И., Насыров И.Н.* Применение предпринимателем механизма ускоренной амортизации. Исследования, проекты. Наб. Челны: Инст-т управления, 2000, № 3. С. 45-48.

85. Постановление Правительства РФ от 08.02.2002 № 92 "Об установлении норм расходов организаций на выплату компенсации за использование для служебных поездок личных легковых автомобилей, в пределах которых при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций такие расходы относятся к прочим расходам, связанным с производством и реализацией" (ред. от 09.02.2004).

86. *Насыров И.Н., Летуновская М.С., Понкратов В.В.* Организация деятельности маркетинговой службы. Тез. докл. Первой межвузовской научно-практ. конф. "Экономическая синергетика и инновационные процессы". Наб. Челны: КамПИ, 1998. С. 76-77.

87. Введение в информационный бизнес: Учеб. пособие/О.В.Голосов, С.А.Охрименко, А.В.Хорошилов, В.П.Божко, К.С.Дрогобыцкая, В.П.Тихомиров, И.Б.Шнайдерман. М.: Финансы и статистика, 1996. 240 с.

88. *Насыров И.Н., Понкратов В.В.* Информационная система управления предпринимателя. Тез. докл. междунар. научно-техн. конф. "Механика машиностроения". Наб. Челны: КамПИ, 1995. С. 207.

89. *Насыров И.Н.* Информационное обеспечение деятельности преподавателей. Информационные и социально-экономические аспекты создания современных технологий. Наб. Челны: КамПИ, 2001, № 6. С. 29-32.

90. *Насыров И.Н.* Деятельность предпринимателя как финансового менеджера. В сб.: Современный менеджмент и маркетинг. Наб. Челны: Изд-во Камского госуд. политехн. ин-та, 2003. С. 44-45.

91. *Насыров И.Н., Насыров М.Н., Понкратов В.В.* Проблемы определения цены коммерческой информации. Тез. докл. Второй межвузовской научно-практ. конф. "Экономическая синергетика и антикризисное управление".

Наб. Челны: КамПИ, 1999. С. 179-180.

92. *Насыров И.Н., Насыров М.Н., Понкратов В.В.* Определение цены коммерческой информации. Исследования, проекты. Наб. Челны: Инст-т управления, 2000, № 2. С. 35-36.

93. *Насыров И.Н.* Экономическое обоснование создания экопоселений. Региональная экология, 2004, № 1-2. С. 30-37.

94. Федеральный закон от 25.07.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (ред. от 27.02.2003).

95. Закон РФ от 11.10.1991 № 1738-1 "О плате за землю" (ред. от 23.12.2003).

96. *Насыров И.Н., Насырова Д.И., Насыров И.И.* Способы функционирования экопоселений: диалог человека и природы. Тез. докл. 3 научно-практ. конф. "Диалог культур – 2004: в поисках новой гуманитарной парадигмы". СПб.: Астерион, 2004. С. 100-102.

97. *Насыров И.Н., Насыров М.Н., Баданов А.М., Валеева Ю.Н., Карпова Е.В., Мингазов И.Ф., Миннебаева Л.В., Нуруллина А.М., Шакурова Л.Ф.* Летний школьный экономический лагерь. Тез. докл. межвузовской научно-практ. конф. "Проблемы жизнеобеспечения больших промышленных городов". Наб. Челны: Изд-во КамПИ, 2002. С. 134-135.

98. *Насыров И.Н., Насыров М.Н., Абдуллин Р.Р., Валиахметов Д.Н., Галимова Л.Ф., Гурьянов Д.А., Гусева И.Н., Дудковский Е.М., Нуртдинов А.Р., Перминов С.А., Рабинович Е.М., Шаймухаметова Р.Р., Шаранов Т.Р.* Молодежно-студенческий туристический комплекс. Тез. докл. межвузовской научно-практ. конф. "Проблемы жизнеобеспечения больших промышленных городов". Наб. Челны: Изд-во КамПИ, 2002. С. 163-165.

99. *Насыров И.Н., Насыров М.Н.* Информационно-туристический комплекс как объект производственной практики. Тез. докл. междунар. научно-практ. конф. "Маркетинг, производство, сбыт: актуальные вопросы теории и практики". Казань: ЗАО "Новое знание", 2002. С. 165.

100. *Насыров И.Н., Абдуллин Р.Р., Валиахметов Д.Н.* Создание экопоселений на основе памятников истории и культуры. Тез. докл. междунар. научно-практ. конф. "Наука и практика. Диалоги нового века". Ч. 1. Наб. Челны: Изд-во Камского госуд. политехн. ин-та, 2003. С. 204-205.

101. *Безант А.* Лестница жизни. М.: Изд-во "Эддар", 2000. 192 с.

102. WWW.EXODUS.RU, послание от 04.08.2002.

103. *Насыров И.Н., Захаров В.В.* Экологический проект "Родовая усадьба". Тез. докл. 2 межрегиональной конф. "Развитие туризма в Поволжье", "Туристский потенциал региона". Казань: ТИСБИ, 2002. С. 79-80.

104. *Насыров И.Н.* Экопоселение как объект экологического предпринимательства. Тез. докл. 3 междунар. симпоз. "Проблемы выживания и экологические механизмы хозяйствования в регионе Прикамья". Наб. Челны: КамПИ, 2002. С. 126-128.

105. *Насыров И.Н.* Законодательные основы создания экопоселений в Республике Татарстан. Тез. докл. 3 междунар. симпоз. "Проблемы выживания и экологические механизмы хозяйствования в регионе Прикамья". Наб. Челны: КамПИ, 2002. С. 128-129.
106. WWW.ANASTASIA.RU, статья от 01.09.2002.
107. Закон Санкт-Петербурга "О целевой программе Санкт-Петербурга "Развитие садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений жителей Санкт-Петербурга" на 2003-2010 годы" от 24.09.2002 № 396-40.
108. *Федоров М.М.* Проблема сбалансированного развития природопользования и пути ее решения: Автореф. дис. ... д-ра географ. наук. СПб.: Изд-во СПбГПУ, 2003. 38 с.
109. Федеральный закон "О некоммерческих организациях" от 12.01.1996 № 7-ФЗ (ред. от 23.12.2003).
110. *Евченко А.В.* Взаимосвязи социально-экономических категорий, применяемых для характеристики уровня развития общества // Проблемы региональной экономики, 2003, № 1-2. С. 27-36.
111. *Литовка О.П., Дедов Л.А., Павлов К.В., Федоров М.М.* Экологизация экономики региона. Часть 1. Учебное пособие. Санкт-Петербург – Екатеринбург: Изд-во Института экономики УрО РАН, 2003. 108 с.
112. Региональные аспекты теории и практики природопользования / Под ред. О.П. Литовки, М.П. Федорова. СПб.: Изд-во СПбГТУ, 2000. 364 с.
113. Эколого-экономическое обоснование сбалансированных форм регионального развития в системе "общество – природа" (цели, задачи, решения): В 2 ч. / Под ред. О.П. Литовки, М.П. Федорова. СПб.: Изд-во СПбГПУ, 2003. Ч.2. 428 с.
114. Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях" от 14.03.1995 № 33-ФЗ (ред. от 30.12.2001).
115. *Насыров И.Н., Гурьянов Д.А., Токарева С.В.* Концепция института экономики и управления экопоселениями. Тез. докл. междунар. научно-практ. конф. "Наука и практика. Диалоги нового века". Ч. 1. Наб. Челны: Изд-во Камского госуд. политехн. ин-та, 2003. С. 236-237.
116. *Насыров И.Н.* Информационный центр экономики и управления экопоселениями. Предпринимательство, 2003, № 1-2. С. 120-127.
117. Закон РФ от 10.07.1992 № 3266-1 "Об образовании" (ред. от 05.03.2004).
118. Письмо МНС РФ от 31.07.2001 № ВГ-6-03/592@ (в ред. письма МНС РФ от 21.10.2002 № ВГ-6-03/1600@).
119. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений".
120. Системный решатель проблем РВШ. Краткое методическое пособие для прошедших обучение / В.Ш.Рапопорт, Ю.Ш.Рапопорт, В.И.Гайворонский, И.Ю.Рапопорт, Е.В.Рапопорт, Ю.А.Косынкин, А.Н.Рапопорт,

Е.А.Сорочайкина. Новая Каховка, УССР: Научно-внедренческий и консультативный центр "Экоу – консульт", 1990. 92 с.

121. Административные системы: методические указания к самостоятельной работе / Составитель И.Н.Насыров. Наб. Челны: КамПИ, 1995. 15 с.

122. Методология автоматизированного проектирования: методические указания к самостоятельной работе / Составители И.Н.Насыров, А.Х.Хайруллин. Наб. Челны: КамПИ, 1993. 10 с.

123. Приказ Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н "Об утверждении положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99)".

124. *Насыров И.Н.* Нормативные акты по бухгалтерской (финансовой) отчетности. Методические указания к самостоятельной работе. Наб. Челны: КамПИ, 2000. 16 с.

125. *Грибовский С.В.* Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб.: ЗАО "Издательский дом РОССТРО-ПРЕСС", 1997. 172 с.

126. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (утв. Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 № ВК 477).

127. Постановление Конституционного Суда РФ от 01.04.2003 № 4-П "По делу о проверке конституционности положения пункта 2 статьи 7 Федерального закона "Об аудиторской деятельности" в связи с жалобой гражданки И.В.Выставкиной".

128. Приказ Минфина РФ от 22.07.2003 № 67н "О формах бухгалтерской отчетности организаций".

129. *Насыров И.Н.* Критерии и показатели эффективности инвестирования строительства экопоселений. Тез. докл. научной сессии профессорско-преподавательского состава, научных сотрудников и аспирантов по итогам НИР 2004 года. СПб.: Изд-во Института управления и экономики, 2003. С. 104-107.

130. Справочные правовые системы: учебное пособие / И.Н.Насыров, М.Н.Насыров, Л.Г.Нуретдинова, А.Г.Хайруллин, Е.В.Штырляева. Наб. Челны: КамПИ, 1999. 55 с.

131. Задания по справочным правовым системам: методические указания / Составители: И.Н.Насыров, М.Н.Насыров, Л.Г.Нуретдинова, А.Г.Хайруллин, Е.В.Штырляева. Наб. Челны: КамПИ, 1999. 8 с.

132. Практикум по справочным правовым системам: методические указания к лабораторным работам / Составители: М.Н.Насыров, И.Н.Насыров. Наб. Челны: Изд-во КамПИ, 2000. 15 с.

133. *Насыров И.Н.* Справочные правовые системы для менеджеров и предпринимателей. Тез. докл. междунар. научно-практ. конф. "Менеджмент организации XXI века". Наб. Челны: КамПИ, 2001. С. 139-140.

134. Компьютерная учебная игра "Бизнес": методические указания к лабораторной работе / Составитель: И.Н.Насыров. Наб. Челны: КамПИ, 1994.

15с.

135. Финансовая отчетность: учебное пособие / И.Н.Насыров, Л.Г.Нуретдинова, А.Г.Хайруллин, Е.В.Штырляева. Наб. Челны: КамПИ, 1999. 34 с.

136. Задания по финансовой отчетности: методические указания / Составители: И.Н.Насыров, Л.Г.Нуретдинова, А.Г.Хайруллин, Е.В.Штырляева. Наб. Челны: КамПИ, 1999. 15 с.

137. Контрольные задания по бухгалтерской (финансовой) отчетности: методические указания / Составители: И.Н.Насыров, Д.И.Насырова. Наб. Челны: Институт управления, 1999. 15 с.

138. Подготовка и защита курсовых работ по бухгалтерской (финансовой) отчетности: методические указания к самостоятельной работе / Составитель: И.Н.Насыров. Наб. Челны: Изд-во Камского политехнического института, 2001. 18 с.

139. Ивлева Е.С., Куркова Н.В. Роль инициативы в предпринимательской деятельности. Тез. докл. научной сессии профессорско-преподавательского состава, научных сотрудников и аспирантов по итогам НИР 2004 года. СПб.: Изд-во Института управления и экономики, 2003. С. 176-180.

140. Косолапов Л.А. Экономика водообеспечения энергокомплексов. СПб.: СПб гос. архит.-строит. ун-т, 2002. 209 с.

Научное издание

Насыров Искандар Наилович

**МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ
ПРОЕКТОВ СОЗДАНИЯ ЭКОПОСЕЛЕНИЙ**

Компьютерная верстка И.А. Яблоковой

Подписано к печати 15.06.2004. Формат 60x84 1/16. Бум. офсетная.

Усл. печ. л. 13,25. Тираж 300. Заказ 98. «С» 43.

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет.
190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4.

Отпечатано на ризографе. 190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 5.