Каськевич Е.А.,
Старший преподаватель Астраханского филиала Московской открытой социальной академии

Эффективное использование региональной собственности как фактор достижения самодостаточности региона

Статья посвящена актуальной проблеме региональной экономики на современном этапе – создание эффективных механизмов управления собственностью на региональном уровне.

В статье раскрываются основные предпосылки для эффективного использования региональной собственности на примере Астраханской области. Автором предложены механизмы управления региональной собственностью, а также основные направления корректировки существующих методов управления.

Федерация предполагает наличие конкуренции, как между самими регионами, так и между регионами и центром.

В данном случае – сущность федерального правительства заключается в создании условий для максимального использования потенциала каждого отдельного региона.

В условиях назревшей необходимости реформирования федеративных отношений в России основным уклоном деятельности как региональных, так и государственных уровней власти должно стать эффективное управление всеми видами и формами собственности, которыми располагает субъект Федерации.

Основной проблемой при этом является выделение институтов публичной собственности и создание эффективных механизмов управления, соответствующих стандартам федеративного государства. В России классическая модель передачи регионами части собственности Центру, так чтобы он мог выполнять общефедеральные функции, оказалась неприемлемой. У нас Федерация не «принимала» собственность, а «отчуждала» ее своим субъектам[1]. При разграничении институтов публичной собственности, четкой концепции федеративных отношений не существовало, поэтому на сегодняшний день присутствуют значительные отличия в структуре публичной собственности в различных регионах.

Процесс приватизации в России также не отвечал требования федеративного государства. Вместо того чтобы федеральный центр устанавливал масштабы и процедуры приватизации только объектов федеральной собственности, федеральные органы власти «монополизировали» право определять темпы и процедуры разгосударствления в целом. По мнению экспертов, «...низкая экономическая эффективность приватизации во многом является прямым следствием ее неоправданной централизации и нежелания центра разделить права и ответственность за экономический и социальный эффект преобразований с субъектами Федерации, использовать их возрастающую инициативу и опыт в этом вопросе»[2].

Таким образом, потенциал регионов - субъектов РФ в вопросах управления собственностью, находящейся на их территории сильно разнится. Многие из них занимают собственную позицию в решении этих проблем, основанную на активных исследованиях и конструктивных выводах.

Обобщая положительный опыт, накопленный такими регионами как Нижний Новгород, республика Татарстан, Москва и другими, можно определить следующие направления повышения эффективности управления имущественным комплексом субъекта Федерации:[3]

- формирование многообразия форм собственности и реальных собственников. В качестве таковых могут выступать государство (в лице Федерации и ее субъектов), муниципалитеты, частные лица, иностранные инвесторы;

- эффективное управление различными собственниками многообразием форм собственности. Оно должно заключаться в стремлении собственников получить максимальный доход, в разработке экономических методов, мотивирующих научно-техническое обновление и высокую отдачу от использования основных и оборотных средств, в наращивании наукоемкого производственно-экономического потенциала;

- активное участие всех региональных органов власти в управлении собственностью, экономическое, правовое и административное регулирование имущественных отношений и повышение за счет этого доходных поступлений в бюджет;

- развитие в органическом единстве малого, среднего и крупного предпринимательства, включая общественное;

- содействие образованию рыночной инфраструктуры, способствующей перемещению собственности из неэффективных в эффективные сферы ее использования;

- рациональное использование и активное вовлечение в хозяйственный оборот с наивысшей экономической отдачей для региона имеющихся в ограниченном количестве и новых видов ресурсов;

- интенсивное привлечение инвестиций (в том числе и иностранных) для развития производства и сферы услуг;

- формирование собственниками условий для создания на территории региона, в том числе и в предпринимательском секторе, стабильных социальных отношений, обеспечивающих высокопроизводительный труд и высокий уровень жизни населения.

В Астраханской области на 1 января 2007 года процент предприятий являющихся государственной формой собственности равен 4,72 % из общего числа организаций, муниципальной собственности – 8,92, частной – 71,87, общественной – 2,46 и прочих – 12,03%

Сфера государственного регулирования охватывает как объекты государственной собственности, так и объекты региональной собственности, причем как государственная, так и региональная собственность представляет собой систему, в которой все хозяйствующие субъекты представляют собой некую совокупность с множеством как внутренних, так и внешних связей. Однако федеральные органы власти способны косвенно воздействовать на развитие всех секторов эко-

номики и регулировать его деятельность.

На сегодняшний день созданы все предпосылки для эффективного использования собственности регионов, однако методы управления региональной собственностью нуждаются в пересмотре.

Определим основные тенденции корректировки методов управления региональной собственностью.

Одним из условий рационального развития рыночной экономики является передача государственной собственности на «производственный капитал» в частную (приватизация).

За период 1992 - 2006 гг. в Астраханской области было приватизировано 84 % государственных предприятий. Предприятиями частной и смешанной форм собственности производится основной объем продукции (95,1% - в 2006 г. в промышленности). Таким образом, предприятия частной и смешанной форм собственности в настоящее время являются основой развития экономики региона. Отметим, что в государственной собственности остаются 63 предприятия. Из них 5 предприятий предложены Комитетом по имущественным и земельным отношениям к приватизации в 2007-2008 гг. Отметим, что величина чистых активов предприятий госсобственности Астраханской области в 2006 году достигла 402348 тыс.руб. и по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилась на 5,4 % при росте объемов производства продукции и оказания услуг на 7,2 %. Вместе с тем темп роста себестоимости опережает темп роста выручки на 0,4%. В текущем году выручка достигла 900577 тыс. руб. Что касается предприятий частной собственности Астраханской области, то величина чистых активов за 2006 году увеличилась на 7,2%, а рост объемов производства и оказания услуг всего на 6,3, однако темп роста выручки опережает темп роста себестоимости на 0,9%.

Таким образом, нельзя утверждать, что предприятия частной или государственной формы собственности работают лучше. С одной стороны, предприятия частной формы собственности развиваются быстрее и направлены на получение прибыли, а значит на удовлетворение интересов населения, а у предприятий госсобственности такой цели нет, так как большинство из них выполняют госзаказы и работают в интересах государства.

На наш взгляд, предприятия как частной, так и государственной формами собственности должны совокупно вести хозяйственную деятельность. Нельзя утверждать к преимущественно какой форме собственности должна стремиться страна.

Государство должно управлять своей собственностью, так чтобы вести эффективную деятельность, обеспечивая собственные доходы и удовлетворять интересы потребителей продукции. Если предприятие является убыточным, и перспектив для размещения госзаказа нет, то это еще не говорит о том, что предприятие необходимо продавать для пополнения казны.

В течение последних лет государство часто продает предприятия только для наполнения бюджета.

Например, в 2006 г. в прогнозном плане (программе) приватизации государственного имущества на 2007-2008 годы приведено, что основными задача-

ми государственной политики в сфере приватизации государственного имущества Астраханской области (далее – областное имущество) в 2007 - 2008 годах являются:

- приватизация областного имущества, не задействованного в обеспечении государственных функций (полномочий) Астраханской области;
- сокращение расходов областного бюджета на содержание имущества;
- привлечение инвестиций в экономику Астраханской области;
- формирование доходов областного бюджета.[4]

Отметим, что исходя из состава предполагаемого к приватизации областного имущества в 2007-2008 годах доходы областного бюджета от приватизации, в том числе в виде акций, будут составлять не менее 65000 тыс. рублей.

На наш взгляд, ограниченный производственный потенциал региона требует стабильной эффективной политики в области преобразований. Государство, со своей стороны, вполне в состоянии обеспечить потребности населения производством необходимых товаров и услуг, в тех сферах, где частный бизнес не справляется. рыночная экономика обуславливает необходимость существование государственных предприятий в области, национальной обороны, транспорта, связи, энергетики и др.

Приватизация предприятий госсобственности для увеличения доходов бюджета в определенный период времени является неэффективной. Государству необходимо оставлять в собственности значительную часть акционерного капитала стратегически важных объектов производства страны, так как именного государство является ответственным за обеспечение населения необходимой инфраструктурой.

Областному руководству необходимо пересмотреть систему регулирования деятельности предприятий смешанной формы собственности. Управление госпакетами акций современным требованиям не отвечает.

Из 63 государственных предприятий Астраханской области на начало 2007 года 14 находятся в стадии ликвидации, в том числе в 2006 году приняты решения о ликвидации 4 убыточных и неконкурентных предприятий.

Законодательно приняты, но фактически не действуют программы реализации инвестиционных проектов (ГП АО «Астраханский морской рыбный порт» совместно с ЗАО «Совфрахт» - по расширению производственных мощностей грузового причала; ГП АО «Каспрыбагросбыт» совместно с ЗАО «Скайс» - по производству замороженных овощей посредством учреждения ЗАО «Завод СБК»);

5 стратегически важных государственных предприятий Астраханской области включены в программу приватизации (ГП АО «Астраханьавтодорремстрой», ГП АО «Птицефабрика «Бэровская», ГП АО «Инвентарь и торговое оборудование, ГП АО МПО «Октябрь», ГП ПО «Оргтехстрой»).

Отметим, что управление государственной собственностью региональными властями заключается в ликвидации и реорганизации убыточных предприятий, вместо переквалификации, реструктуризации, введения новых видов деятельности.

В 2006 году по рекомендации балансовой комиссии по совершенствованию системы управления областными государственными унитарными предприятиями были приняты решения о ликвидации 2 ГП АО, приватизации 1 ГП АО и реорганизации 2 ГП АО, а также предложено Минздраву Астраханской области реорганизовать структуру стабильно убыточных предприятий сферы социально-медицинского обеспечения населения.

Отраслевым органам исполнительной власти было рекомендовано:

- министерству здравоохранения Астраханской области разработать концепцию структуры и управления подведомственными ГП АО;
- министерству промышленности, транспорта и связи Астраханской области рассмотреть вопрос о целесообразности существования ГП АО «НИГИЦ»;
- министерству строительства и дорожного хозяйства Астраханской области в рамках программы «Развитие дорожного хозяйства Астраханской области на 2005-2008 годы» предусмотреть комплекс мероприятий по развитию государственных дорожных предприятий, а также рассмотреть возможность обновления техники подведомственных предприятий за счет средств вышеназванной программы.

На наш взгляд, правительству Астраханской области необходимо управлять предприятиями государственной собственности, а не избавляться от убыточных предприятий. Наилучшим выходом из положения является принятие совместного решения Правительства РФ и региональных властей о реинвестировании дивидендов государства от прибыльных предприятий в пользу и их передаче региону для технического перевооружения и реконструкции тех предприятий, что нуждаются в дополнительных финансовых средствах для дальнейшего развития

Важным направлением деятельности является управление социальной собственностью и ее приватизацией.

Проблемы «социального капитала» находятся как в ведении региональных властей, так и государственных органов власти. Примером одной из проблем обеспечения населения социальными гарантиями является проблема жилищного строительства. Исходя из Конституционных принципов существования государства, каждый человек имеет право на жилище. Однако, с каждом годом все большее количество строительных компаний переходят в частную собственность. Поэтому даже развитие достаточно новых форм приобретения жилья (таких как ипотечное кредитование, паевое строительство ссуды под залог квартиры) не справляется с обеспечением населения такой социальной гарантией, как право на жилье.

Еще одним направлением регулирования управления собственностью является послеприватизационная поддержка предприятий. Так как под приватизацию большей частью попадают предприятия с изношенным капиталом, требующие значительных инвестиций и финансовой поддержки, то стратегически неверно отказывать им помощь после приватизации. Это влечет за собой банкротство и ликвидацию производственных предприятий регионов и страны в целом. Не исключается процесс увеличения доли государства в акционерном капитале

данных предприятий, однако при грамотной эффективной политике инвестирования это повлечет за собой возможность для дальнейшей ее продажи на боле выгодных условиях.

Одним из важнейших направлений совершенствования управления собственностью является аренда государственной собственности. Данное направление позволит извлечь из этого дополнительные доходы в бюджет.

По состоянию на 1 января 2007 г. в области зарегистрировано 411 договоров аренды, в том числе по объектам областного уровня - 214. Поступившие в бюджет арендные платежи составили 4142,7 тыс. руб., в том числе в областной - 2629,2 тыс. руб. Однако, размер недовнесенной арендной платы составляет 920,72 тыс. руб., в том числе по объектам областной собственности - 354,62 тыс. руб.

Отметим, что в последние годы в Астраханской области только начала разрабатываться законодательная база, в которой закрепляются арендные отношения. Однако, до сегодняшнего дня единых арендных ставок не существует и арендная плата для каждого арендатора рассчитывается отдельно.

Законом Астраханской области от 25.11.2004г. N57/2004-ОЗ внесены изменения и дополнения в Закон Астраханской области от 07.04.2000г. N17/2000-ОЗ «О налогообложении, сборах и других платежах на территории Астраханской области» была установлена базовая ставка арендной платы за пользование помещениями и зданиями, находящимися в областной собственности. В целях привлечения дополнительных доходов в бюджет области Постановлением Губернатора Астраханской области от 30.04.2003 №200 утверждена Методика определения годовой арендной платы за пользование объектами недвижимости, находящимися в государственной собственности Астраханской области. Это позволило в 2003 году увеличить поступление арендных платежей в областной бюджет по сравнению с 2002 годом на 28,7%, в 2004 – на 32,6, в 2005 – 34,7, в 2006 - 34,3. В областной бюджет в 2006 году поступило 10,1 млн. рублей. На счета областных государственных предприятий и учреждений от сдачи в аренду имущества поступило 7,9 млн. рублей.

Астраханская область нуждается в инвентаризации и аудите сдаваемых в аренду или свободных площадей. Существует необходимость проведения комплекса мероприятий по инвентаризации объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности РФ.

Решением поставленных нами задач будет являться разработка и внедрение Концепции эффективного использования собственности Астраханской области, в которой необходимо:

1) определить реестр региональной собственности;
2) принять методы использования собственности;
3) предложить формы использования собственности;
4) установить экономические, правовые и другие нормативы использования собственности;
5) определить методику и направления развития структуры налоговой базы.

Сегодня ряд ученых-экономистов является сторонниками точки зрения,

что управлять надо не предприятиями различных отраслей, а имущественными объектами различных форм собственности[5].

Необходимо подчеркнуть, что России на сегодняшний день необходимо отказаться от управления государственными предприятиями, и переквалифицироваться на управление государственной собственностью. Именно управление собственностью создает основу для использования экономических форм и методов для регулирования деятельности целых отраслей промышленности.

Мы считаем, что управление собственностью не стоит противопоставлять управлению предприятием. Но необходимо использовать отношения собственности в качестве дополнительного рычага улучшения системы регулирования развития региона. Методы регулирования при этом должны формироваться с учетом специфики собственности как объекта регулирования[6]. На сегодняшний день совокупность таких методов зависит от формы собственности предприятия, а не от отрасли.

Вероятно, корректировка подходов к регулированию развития региона потребует изменения организационной структуры управления. Эти структуры в регионах, в основном, сохранили черты прежнего отраслевого управления, сформировались без учета тех изменений, которые произошли вследствие реформирования института собственности[7]. Регулирование развития региона нуждается в усилении усиления роли функционального подхода к построению его организационной структуры. В этом плане в Астраханской области произошли изменения, а именно на базе Комитета по управлению госимуществом и Комитета по землепользованию был создан единый орган государственного управления собственностью (Комитет по имущественным и земельным отношениям), расположенной на территории региона, построенный по функциональному принципу.

В соответствии с 72 статьей Конституцией Российской Федерации вопросы владения, пользования распоряжения природными ресурсами, а также разграничение государственной собственности находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Субъектами государственной собственности на природные ресурсы являются Российская Федерация и ее субъекты, которые реализуют свои полномочия собственников через свои органы государственной власти.

Статья 214 Гражданского кодекса устанавливает, что государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации. Таким образом, субъектами права государственной собственности на природные ресурсы, как имущества выступают как Российская Федерация в целом, так и субъекты Российской Федерации.

Очевидно, что на огромной территории России, где одни регионы богаты природными ресурсами, а другие нет, требуется единая координирующая воля, которая закрепила бы принципы реализации права владения, пользования и распоряжения природными ресурсами в общих интересах всего многонационального народа Российской Федерации. Нет сомнений в том, что координирующую функцию должно взять на себя государство в лице органов

государственной власти путем установления правовых норм в федеральных законах, исключающих неоднозначное толкование этих норм субъектами Российской Федерации. Правовые нормы федеральных законов должны быть обязательными для их правоприменения субъектами Российской Федерации.

Отметим, что в РФ, 10 регионов обладают около 50 % природных ресурсов, а остальные субъекты распределяют между собой другую половину всего природного богатства страны.

Проблемы в управлении природными ресурсами, объясняются тем, что природные ресурсы в РФ объектами собственности не являются, что означает, что права собственности за данным природным капиталом не установлены. С одной стороны, государство не признает себя собственником природных ресурсов, а с другой – региональные органы власти не принимают участие в управлении природными ресурсами.

Отметим, что хотя преобразования в области отношений собственности природных ресурсов начались, однако данный процесс должен носить постепенный многоступенчатый характер.

Реформирование отношений собственности должно опираться не на обеспечение многообразия форм собственности, а на создание условий для наиболее эффективного регулирования природопользования.

Основным этапом реформирования отношений собственности в сфере природных ресурсов должна стать разработка Программы изменения отношений собственности в сфере природопользования. Данная программа должна опираться на то, что экономическая теория представляет рынок природных ресурсов, как рынок товаров. В итоге, природные ресурсы объекты должны быть определены как субъекты собственности. Данный процесс невозможен без обновления законодательной базы в области отношений в сфере природопользования. Представляется необходимым разработка и принятие Закона Российской Федерации «О собственности на природные ресурсы». Проект данного законодательного акта был предложен еще в 1997 году и был призван заложить основные принципы и определить механизмы решения вопросов собственности на природные ресурсы[8]. Однако данный законодательный акт до сих пор не принят.

На сегодняшний день, законодательство о разграничении публичной собственности в сфере природно-ресурсных отношений представляет собой обособленную и недостаточно развитую систему норм. Эти нормы содержатся преимущественно в специальных законах об отдельных природных ресурсах, например Федеральном законе «О животном мире»[9], ст. 33-39 Водного кодекса РФ, ст. 19 Лесного кодекса РФ.

В нормах о разграничении собственности в сфере природно-ресурсных отношений содержатся общие характеристики тех объектов, которые должны или могут принадлежать тем или иным хозяйственным публичным организациям. Процедурных норм о разграничении собственности мало.

На сегодняшний день, вопрос о разграничении государственной собственности в сфере природно-ресурсных отношений окончательно не решен. Федеральным законом «О животном мире» лишь провозглашено, что животный мир в пределах территории Российской Федерации является государст-

венной собственностью (ст. 4). Федеральный закон приводит перечень только возможных признаков федеральных объектов животного мира. Федеральный закон «О животном мире» не регулирует разграничение государственной собственности, отсылая в этой части к иному федеральному законодательству. Водный кодекс РФ содержит нормы о юридической дифференциации государственного имущества (ст. 36 и 37). В Лесном кодексе РФ дано простое решение вопроса о юридической дифференциации государственного имущества. Согласно ст. 19 Кодекса лесной фонд находится в федеральной собственности. Передача части лесного фонда в собственность субъектов РФ допускается по правилам другого федерального закона (такой закон не принят). Наиболее подробная и, что немаловажно, используемая на практике юридическая дифференциация природных ресурсов произведена применительно к земле. Решению этой проблемы посвящены ст. 3-5 Федерального закона «О разграничении государственной собственности на землю»[10].

Российская Федерация как субъект гражданских и земельных отношений имеет определенную специфику. В научной литературе отмечается "двуличность" этого субъекта права. Так, Российская Федерация рассматривается в двух качествах: как регулятор земельных отношений в отношении всех земель, находящихся под ее юрисдикцией, и как собственник земельных участков[11]. В связи с этим интересным является рассмотрение вопроса об особенностях правового положения объектов, находящихся в федеральной собственности, в частности о земле и земельных участках.

В качестве объектов земельных отношений Земельный кодекс РФ определяет не только земельные участки и части земельных участков, но и землю как природный объект и природный ресурс. Является ли земля объектом права собственности? Этот вопрос актуален для всех субъектов прав на землю, но особенно для такого собственника, как государство. Право собственности государства на землю рассматривается в контексте его тесной связи с правом территориального верховенства. Иногда понятия "земля" и "территория" употребляются как имеющие одно значение. Полагаем, что полностью ставить знак равенства между этими понятиями нельзя. Как отмечает О.И. Крассов, право территориального верховенства касается сферы международных отношений, а не отношений собственности на землю и иные природные ресурсы. Поэтому право территориального верховенства не связано с правом государственной собственности на природные ресурсы, в том числе на землю[12].

С определенной точки зрения норма о презумпции государственной собственности на землю, введенная Гражданским кодексом РФ (п. 2 ст. 214): "Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью" - закрепляет власть государства-суверена на землю как территорию. Считаем, что указанная норма носит конституционно-правовой аспект и не означает фактического возникновения права собственности у Российской Федерации и ее субъектов.

Таким образом, в России отсутствует целостный экономико-правовой механизм природопользования, соответствующий государству федеративного типа. Отдельные регионы берут на себя ответственность и осуществляют деятельность в сфере природопользования на своих территориях. Конституции ряда республик относят природные ресурсы к исключительному достоянию республик и, таким образом, утверждают право регулировать развитие отношений собственности.

Мы считаем, факт того что природные ресурсы представляют основу национального богатства страны, означает что их управление и использование их должно направляться на решение стратегических задач страны

Закон «О собственности на природные ресурсы» долен четко закрепить право собственности на природные ресурсы как за государством, так частично и за субъектами федерации.

При всем при этом, использование природных ресурсов влечет за собой значительные издержки регионов, которые должны компенсироваться.

Отметим, что в налоговом Кодексе все налоги за пользование природными ресурсами являются федеральными (за исключением земельного налога, который относится к местным налогам), что на наш взгляд, стратегически неверно. Необходимо пересмотреть распределение налоговых сборов и передать региональным властям права на взыскание налогов за пользование природными ресурсами, для формирования финансовых ресурсов, что необходимо для развития региона. Данный механизм позволит создать финансово-возобновляемые ресурсы за счет истощения месторождений невозобновляемых энергетических (или минеральных). Разумной политикой при этом считается концентрация региональных налогов в траст-фондах. На практике применяются две модели таких фондов. Чистая *модель траста* основывается на сохранении реальной стоимости капитала, исключении риска и получение дохода. Модель *фонда развития* берет за основу социальные критерии при инвестировании. Фонд развития удерживает инвестиции в пределах региона. Инвестиции могут и не давать финансовую прибыль, но должны приносить ощутимую выгоду населению региона. Благоприятный правовой климат для создания трастовых фондов должен создать закон «О трастовых фондах».

Особое место в правовом регулировании использования природных ресурсов занимает Федеральный закон «О соглашениях о разделе продукции»[13]. Он установил правовые отношения, возникающие в процессе осуществления российских и иностранных инвестиций в поиски, разведку и добычу минерального сырья на территории РФ. В пределах полномочий, установленных федеральным законодательством, субъекты РФ осуществляют законодательное регулирование своего участия в соглашениях о разделе продукции при использовании недр на своих территориях. С допуском к Соглашению о разделе продукции Северо-Астраханского перспективного участка, расчетные показатели которого составляют 760 млн. тонн нефти, Астраханская область связывает возможность существенного повышения поступлений в областной бюджет.

Однако, как показывает мировой опыт, привлечение инвестиций (в том числе и иностранных) в сферу разработки и первичной переработки природных ресурсов, а также регулирование (распределение) возникающего здесь экономи-

ческого эффекта с помощью соглашений о разделе продукции характерны преимущественно для развивающихся стран. Неналоговые методы изъятия рентных доходов эффективны при неразвитой налоговой системе, поэтому подобные механизмы следует считать временными, их вполне можно ограничить сферой привлечения иностранного капитала в природные ресурсы с особо сложными горно-геологическими и природно-климатическими условиями.

Частным случаем природных ресурсов являются ресурсы земельные. В отличие от большинства природных ресурсов в России сложилось реальное многообразие собственности на землю. В собственности юридических лиц находится 34 % земельных ресурсов, в собственности граждан – 3,6 %. Значительная часть земельных ресурсов РФ остается в государственной собственности 58,3%. В муниципальной собственности находится 4,1%[14]. В Астраханской области темпы приватизации земли несколько отстают от общероссийских. Лишь 18, 3% земельного фонда на 1 января 2007 г. находятся в частной собственности граждан и юридических лиц.

Необходимо отметить, что передача земельных ресурсов из государственной собственности, также как и приватизация предприятий в России производилась без принятия во внимание способность собственников вести эффективную хозяйственную деятельность. Поэтому на сегодняшний день, общество заинтересовано в замещении неэффективных экономических субъектов – эффективными, а также в перераспределении земель и реализациях конкретных мероприятий по увеличению эффективности использования собственности.

Каждый регион представляет собой прежде всего территорию, что объясняет регионализацию рынка земли. Отметим, что именно от места расположения региона, его производственного и экономического потенциала, ведения политики и других факторов зависит цена на землю в регионе.

Обратимся к возможностям эффективного использования земельных ресурсов на региональном уровне.

- взимание налога за использование земли. К сожалению, удельный вес земельных платежей в бюджеты различных уровней пока ничтожен, в целом по России они составляют менее 6 % общих налоговых поступлений, а большое число землепользователей вообще освобождено от платы налога за землю.

- формирование земельного рынка. В Астраханской области в течение 2005-2006 гг. совершено около 1300 сделок купли-продажи земельных участков. Осуществлены также сделки с земельными участками: дарение - 273, наследование - 410, залог - 120, мена - 17 сделок. Наибольшее количество сделок совершено гражданами с земельными участками, предоставленными им для ведения личного подсобного хозяйства и для садоводства, на втором месте участки под строительство что закономерно, так как с одной стороны, рыночный землеоборот только лишь начинает развиваться, а с другой - крупномасштабная политика по застройке требует совершения сделок покупки и продажи земли.

Основными причинами медленного развития рынка земли в России являются:

- низкая покупательная способность населения;
- необходимость крупных финансовых вложений на освоение земли;

- неразвитость производственной инфраструктуры в сельской местности;

- недостаточный объем инвестиций в сельскохозяйственное производство и восстановление земель.

Другими сдерживающими причинами развития земельного рынка, в направлении которых должна вестись срочная региональная политика являются:

– отсутствие твердых законодательных гарантий частной собственности на землю,

– недостаточная государственная поддержка собственников земли,

– высокие процентные ставки при средне- и долгосрочном кредитовании,

– однобокие ипотечные отношения.

Основным, первоочередным шагом в развитии земельного рынка должна быть полная инвентаризация и четкое закрепление прав собственности за все земли без исключения.

Выделим основные способы получения доходов от использования земли в регионах – субъектах Федерации.

1. Принятие местных законодательных актов об использовании несельскохозяйственных земель, ведение мониторинга спроса на такую землю, создание инфраструктуры рынка земель под строительство и под уже существующими жилыми объектами, проведение инвентаризации имеющихся площадей земли под строительство, разработка методики рыночной оценки ее стоимости.

2. Формирование рынка прав собственности на плодородных землях. Для этого необходимо разработать систему государственного контроля за состоянием земельного фонда, разработка методики сбора рентных доходов в бюджет, формирование конкурентной среды.

3. Продажа земли под приватизированными предприятиями. При этом необходимо учитывать генеральный план застройки и городского землепользования, эффективность использования земельного фонда и методы его оценки, оборот земель в городе, направления развития предприятий и охраны окружающей среды и т.д.

4. Аренда земли. Необходимо разработать нормативную базу для осуществления арендных отношений, которая представит собой систему возникновения, осуществления и ликвидации арендных отношений.

В целом, можно заключить, что земельные отношения сталкиваются с большим количеством проблем как на уровне субъектов Федерации, так и на федеральном уровне.

Решение этих стратегически важных для России проблем возможно на региональном уровне. Методы решения и предложения высказываются со времени начала экономических реформ, однако остаются актуальными и на сегодняшний день.

Приведем основные пути их решения:

- разработка региональных комплексных целевых программ и концепций поддержки развития земельного рынка, определив в них: цель формирования, структуру действия, методы применения различных экономических и правовых инструментов, а также сроки, этапы и формы отчетности о реализованных меро-

приятиях;

- создание полной системы государственного земельного кадастра;

- направить средства, и провести регулирующую политику в области установления процентных ставок при ипотечном кредитовании и предоставлении ссуд, снизить ставки госпошлин и других обязательных платежей при совершении сделок с землей;

- разработать концепции по эффективному использованию конкретных земель, обосновывая при этом их инвестиционную привлекательность. Необходимо проводить политику предложения данных земель на внутреннем и внешнем рынках, для привлечения инвестиций в регионы России.

Таким образом, данные первоочередные направления развития рынка земли повлияют на формирование эффективных отношений собственности, характерных федеративному государству.

Список литературы

1 Шумейко В. Ф. Российские реформы и федерализм. - М. - 1994. - С. 75.

2 Развитие федеративных отношений в России: проблемы и перспективы. Научно-экспертный совет при председателе Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации. - М. - 1997. - С. 28.

3 Воля В. Ф., Голосов В. В., Куликов А. Г., Пеньков Б. Е. Бюджетные резервы региона. - М. - 1997. - С. 46

4 Постановление правительства Астраханской области о Прогнозном плане (программе) приватизации государственного имущества на 2007-2008 гг. № 277-П от 09.08.2006

5 Гутман Г. В., Лапыгин Ю. Н. Собственность и управление. - М. - 1997. - С. 56.

6 Дорогов Н. И. Управление хозяйством в условиях многообразия форм собственности: региональный аспект. - Иваново. - 1997. - С. 84.

7 Управление государственной собственностью. Под ред. В. И. Кошкина, В. М. Шупыро. - М. - 1997. - С. 212.

8 Проект такого закона создан группой Комитета политико-нормативной поддержки Центра подготовки и реализации международных проектов технического содействия // Экономика природопользования. - 1997. - №5. - С. 22-52.

9 Федеральный закон от 24 апреля 1995 г. N 52-ФЗ "О животном мире" (с изм. и доп. от 11 ноября 2003 г., 2 ноября, 29 декабря 2004 г.) // "Российская газета" от 4 мая 1995 .

10 Федеральный закон от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю" // "Российская газета" от 20 июля 2001

11 Комментарий к Земельному кодексу РФ / Под ред. С.А. Боголюбова. М., 2004. С. 8.

12 Федеральный закон от 24 апреля 1995 г. N 52-ФЗ "О животном мире" (с изм.. и доп. от 11 ноября 2003 г., 2 ноября, 29 декабря 2004 г.) // "Российская газета" от 4 мая 1995 г.

13 «О соглашениях о разделе продукции». Федеральный закон. 30.12.1995. с изм. и доп. от 29.12. 2004 http://www.kodeks.ru/noframe/free-urbib?d&nd=9014988&prevDoc=901819093

14 Подробная информация о состоянии земельного фонда РФ представлена в «Государственном докладе о состоянии и использовании земель в Российской Федерации». - М. - 2006.