

ма, которая будет развиваться согласно модели, ориентированной на контроль, часто называемой как «управление при непосредственном вмешательстве». В рамках этой модели банк должен стать финансовым соисполнителем в инвестиционных проектах предприятия. Для успешной ее реализации необходимы развитие информационного пространства, в котором работают кредиторы и заемщики; соответствующее законодательное обеспечение и работающие на практике процедуры возврата долга. Основным элементом этой модели должна стать добровольная или принудительная санация предприятий. В конечном итоге должна быть создана гибридная система, в которой банки конкурируют с рынком капиталов. Основой всего должно стать общественное рыночное сознание белорусского общества. В нем должны прижиться наряду с устоявшимися такие ценности цивилизованного общества, как предпринимательство, частная собственность, истинный патриотизм.

ЛИТЕРАТУРА

1. Банкротство – это нормально // Бел. рынок. – 2000. – 26 июня. – С.26.
2. Кредитная политика Беларуси: проблемы и перспективы / О.С. Булко, И.М. Абрамов, И.А. Михайлова-Станюта и др. НАН Беларуси. Ин-т экономики; Под науч. ред. П.Г. Никитенко. – Мн.:Право и экономика, 1998.
3. Рамзес В. Япония: общественное сознание в годы рецессии //Мировая экономика и международные отношения. – 1998. - №6. – С.103-116.
4. Шейх М. А., Кэхилл ДЖ. А. Основные принципы организации беспроцентного банковского дела // Проблемы теории и практики управления. – 1999. – №6. – С.24-30.
5. Aoki M., Kim H. Corporate governance in transition economies // Finance&Development. – 1995. – Sept. – P. 20-22.
6. Cray W. Creditors' crucial role in corporate governance // Finance&Development. – 1997. – June. – P.29-32.
7. Orszag-Land Th. Underworld bankers lend to small businesses in transition economies // Transition. – 1998. – Apr. – P.15-16.

УДК 630*906

Н.В. Борушко, канд. экон. наук; П.В. Косоковская, ассистент

СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ И ЕЕ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

The article represents the economic forms of landed property in Belarus, gives prove to evaluate land resources, examines the cadastral valuation measures of agricultural lands.

Земля в жизни людей всегда занимала особое положение. Без нее невозможно ведение сельского хозяйства, а следовательно, создание продуктов питания и большинства сырьевых ресурсов для промышленности. Если производство рассматривать как единство труда, капитала, природных ресурсов и предпринимательской деятельности, то земля в этом единстве – главное средство производства, которое незаменимо, характеризуется постоянством местоположения, пространственно ограничено, невозпроизводимо и в качественном отношении неоднородно. Различия в качестве земель (то есть в климате, рельефе, механическом составе почв и мелиоративном их состоянии), а также местоположении земельных участков оказывают большое влияние на перераспределение доходов и процесс воспроизводства.

Если следовать логике, согласно которой земля – кормилица народа, не только живущего, но и последующих поколений, то земельные отношения и вопросы, относящиеся к земельной собственности и платности землепользования, являются экономическими и должны решаться профессионально, с учетом последних достижений науки и мировой практики. От степени решения этой проблемы во многом зависит политическая и экономическая обстановка в республике, социальное положение людей, работающих на земле.

Земля – одна из непреходящих ценностей, важнейшее национальное достояние. Сохранение и улучшение ее природных качеств неразрывно связано с правовым регулированием отношений земельной собственности.

Нормаи законодательства осуществляется правовое опосредование форм собственности. Долгое время в нашей стране существовала только государственная форма собственности на землю. Из исключительности государственной собственности на землю исходила правовая система: земля была изъята из товарного оборота, земельный фонд не имел стоимости и цены, его оценка производилась на основе пространственных измерений и частично – качества.

Начало реформированию земельного строя было положено «Основами законодательства Союза ССР и союзных республик о земле» (от 28 февраля 1990 г.). «Основы» не содержали понятия права собственности на землю, но благодаря им был сделан шаг от национализации земли к ее приватизации.

Начало формированию института права частной собственности на землю в Республике Беларусь положило Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 1 октября 1991 г. «О признании права частной собственности на землю в Республике Беларусь».

В настоящее время у нас закреплены две формы собственности на землю: государственная и частная.

Кроме того, право собственности не является единственной юридической формой реализации экономических отношений земельной собственности. Они могут быть оформлены и с помощью иных, разнообразных вещных, а также обязательственных прав. Важнейшими вещными правами на землю являются: право собственности; право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного пользования земельным участком; земельные сервитуты. Среди обязательственных прав выделяют аренду, рентное право, право доверительного управления земельным участком и ряд других. Двойственную правовую природу имеют залоговые правоотношения, которые включают и обязательно-правовые, и вещно-правовые элементы.

Ограниченность земельного ресурса в сочетании с существованием различных субъектов хозяйствования и правовых норм собственности подразумевает и альтернативные направления использования земельных участков.

Исходя из вышесказанного, актуальность оценки земель, причем с учетом вида их использования, не вызывает сомнений. Данные по оценке земельных ресурсов, согласно статьям 142 и 143 Кодекса Республики Беларусь о земле, включаются в Государственный земельный кадастр, предназначенный для управления земельными ресурсами, в том числе для определения стоимости и размеров платежей за землю.

Поскольку человек и его хозяйство – составная часть биосферы, то и природные, и природно-антропогенные ресурсы должны подлежать не экономической, а эколого-экономической оценке, которая будет, в свою очередь, базироваться на экономической и экологической эффективности их потребления.

В настоящее время институт оценки природных ресурсов, в том числе земельных, еще развивается. Один из последних результатов – разработанная и проведенная Республиканским унитарным предприятием «Проектный институт Белгипрозем» в 2000 году кадастровая оценка земель сельскохозяйственных предприятий и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Кадастровая оценка проводится на поучастковом уровне. Кроме плодородия почв, она учитывает технологические свойства земельных участков с точки зрения их влияния на величину затрат при выполнении полевых работ и местоположение земельных участков по отношению к внутрихозяйственным производственным центрам, определяющее дифференциацию транспортных затрат при возделывании сельскохозяйственных культур.

В сборнике [2] представлены основные итоговые показатели поучастковой кадастровой оценки земель в разрезе видов сельскохозяйственных земель по республике, областям, районам и хозяйствам. В число основных показателей входит общий балл кадастровой оценки, балл плодородия почв, нормативный чистый доход по отношению к среднереспубликанским условиям и дифференциальный доход в расчете на 1 гектар.

Общий балл кадастровой оценки дает представление об относительной ценности земельных участков как средства производства по совокупности свойств — плодородию, технологическим характеристикам и местоположению. Баллы плодородия характеризуют относительную производительную силу земельных участков как средства труда.

Показатели нормативного чистого дохода и дифференциального дохода дают представление об обусловленной качеством земли сравнительной доходности производства продукции земледелия. Они приведены в сборнике в условных единицах, эквивалентных доллару США по курсу Национального банка.

Нормативный чистый доход характеризует зависящую только от качества земли сравнительную прибыльность производства продукции при реализации ее по цене, базирующейся на среднереспубликанских нормативных затратах.

Дифференциальный доход – это величина избыточного дохода, который могут получать товаропроизводители на лучших землях при реализации продукции по кадастровой цене, базирующейся на нормативных затратах в худших (а не средних) условиях. Его величина указана в сборнике за вычетом 35% нормативных затрат на обеспечение минимально приемлемой рентабельности производства. Дифференциальный доход по своему содержанию представляется дифференциальной земельной рентой I, возможной к отчуждению полностью или частично в форме земельного налога или арендной платы. Он является базовым показателем для установления нормативной цены земли при соответствующем обосновании срока капитализации.

В Республике Беларусь в начале XXI столетия отмечается наибольшая распаханность сельхозугодий в сравнении со всеми соседними странами и ЕС. А ведь лучшие по плодородию земли (черноземы Украины и, например, Ставрополя) – не у нашего государства. Повсеместно работники аграрного комплекса отмечают, что без потерь для урожая можно обрабатывать лишь 60 процентов от нынешнего – только лучшие земли, сконцентрировав на них удобрения, трудовые ресурсы и технику. Под пастбищное скотоводство, под пар вполне можно и целесообразно отвести остальные песчаные и каменистые почвы, неудобицы. И политика концентрации инвестиций в лучшие сельскохозяйственные земли и предприятия не замедлит увеличить отдачу. У нас дефицит инвестиций, их нельзя распылять, а необходимо направить на лучшие, мелиорированные и

культивированные земли. Данную тенденцию в аграрной политике поддержало и Министерство сельского хозяйства Республики Беларусь.

Государственный земельный фонд, конечно, не исчерпывается землями сельскохозяйственного назначения. Очень велико социальное и экономическое значение оценки городских территорий и земель под водоемами. И налоги, и цены на земли населенных пунктов, установленные нормативным способом, не учитывают конъюнктуру рынка и социально-экономическую ценность этих территорий, которая зачастую выше, чем у земель, отведенных под другие виды использования.

Значительную долю среди земельных ресурсов нашей республики занимают земли лесного фонда (лесные и нелесные). Произрастающие на них леса удовлетворяют различные нужды народного хозяйства, доставляя человечеству как «весомые» полезности (различные виды сырья и готовой продукции), так и «невесомые» (например, базис для рекреации, выполнение средозащитных функций). Кроме того, определенную часть лесных земель занимают непокрытые лесом земли. До сих пор нет четкого механизма эколого-экономической оценки земель лесного фонда. Хотя в данной области ведутся активные разработки, но они в основном сводятся к оценке самих лесных ресурсов.

Можно и необходимо различать лучшие, средние и худшие участки лесной земли в случае использования их при:

- альтернативных видах лесонасаждений;
- посадках различных видов культур на лесных плантациях (ягодники, грибницы, новогодние саженцы);
- сочетании с близостью дач, оздоровительных лагерей, санаториев и турбаз, учитывая экологический кругооборот (очистку, уход) в целях рекреации;
- соответствующем местоположении с мелиорированными землями, где уровень грунтовых вод понижен.

Также необходимо будет давать балльную оценку участкам лесных угодий при их альтернативном функционировании в режимах заповедника, охотничьих угодий, плантаций или выборочных вырубок, при альтернативных проектах прокладки лесных дорог, выборе их расположения, при режимах «отвода» или «включения» участков до и после их функционирования как промышленных зон, свалок. Наконец, необходимо оценивать текущую (дисконтированную) стоимость земельных массивов по временному критерию при оптимизации сроков либо для получения денег от Всемирного банка и МВФ на поддержку озонового слоя и биосферных заповедников, либо сроков вырубки с расчетной выручкой за древесину и повторном залесении.

ЛИТЕРАТУРА

1. Станкевич Н. Г. Земельное право Республики Беларусь: Учеб. пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. – 480 с.
2. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных предприятий и крестьянских (фермерских) хозяйств / Г.И. Кузнецов, Г.М. Мороз, Н.И. Смян и др. – Мн.: УП "Проектный институт Белгипрозем", 2000.