

и так далее. Городскими землями в совокупности со всеми категориями земель республики ведает Государственный комитет по земельным ресурсам и землеустройству.

Оценка земельно-территориальных ресурсов сегодня имеет много назначений: совершение сделок купли-продажи, аренды, возмещение причиненного вреда, ущерба или убытков, определение залоговой стоимости, определение ценности ресурсов в рамках оценки национального богатства, определение размера компенсаций за изъятие сельскохозяйственных, лесохозяйственных земель. Оценка территориальных ресурсов города позволит мобилизовать часть их цены в виде платы за землю (которая сейчас устанавливается нормативным способом) и материально обеспечить затраты на использование этих ресурсов.

Критерии для оценки территорий можно разделить на общие и частные (специальные). Общие – это местоположение, размер конкретного участка, его хозяйственная освоенность, социально-экономические и природно-экологические условия. Частные критерии будут конкретизировать общие. Они зависят от целей оценки и характеризуют удобство участка для конкретного вида использования.

Результатом разработок и исследований специалистов по оценке земли и недвижимости должна стать исчерпывающая методика оценки городских территорий.

УДК 336.412

М.В. Коротков, ассистент

ПУТИ РЕФОРМИРОВАНИЯ КРЕДИТНОЙ СИСТЕМЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Author states the perspective ways of transformation Republic Belarus credit system into effective one. Great attention is paid to conditions of such transformation.

Роль кредитно-финансовой сферы и ее регулирования в экономике огромна. Реформировать эту систему необходимо таким образом, чтобы, с одной стороны, она сама была эффективно функционирующим механизмом, а с другой – стимулировала бы эффективное функционирование реального сектора.

На данный момент развития экономики Республики Беларусь ядром эффективной кредитной системы должны стать банки, которые являются основным источником кредита для предприятий, так как другие его источники находятся либо в зачаточном состоянии, либо недостаточно развиты, чтобы можно было серьезно говорить о них в данный момент.

Анализ зарубежной практики показывает, что необходимо различать две модели взаимоотношений банка и предприятия, которые можно условно назвать «на вытянутой руке» и «непосредственное вмешательство» [4,6,5].

Первая представляет собой модель, в которой реализуется управление по целям. Согласно ей, банки не вмешиваются в стратегические решения, принимаемые на предприятии, до тех пор, пока предприятия платят в соответствии с обязательствами. Но этот вариант имеет в нашей экономике недостатки, так как сталкивается с рядом проблем. Так, из-за отсутствия работающего правового механизма выполнения обязательств перед банками встает проблема получения ими полной информации о работе предприятия и рисках, связанных с использованием заемных средств. Предприятия просто не желают, а чаще всего не имеют возможности возвращать кредиты в силу своей неэффективности, а значит убыточности. Самое главное, в стране отсутствует ми-

нимально необходимое количество эффективных собственников, в которых инвестор мог бы не только поверить, как в будущее нашей страны, но и чьи проекты были бы достаточно реальными для воплощения в жизнь. Отсутствует также механизм перехода имущества от неэффективного собственника к более эффективному.

Поэтому наиболее приемлемым является развитие банковской системы Республики Беларусь в направлении модели, ориентированной на контроль и часто называемой как «управление при непосредственном вмешательстве». Суть этой модели заключается в том, что предприятия могут сотрудничать с банком в процессе управления и принятия ключевых управленческих решений, так как у предприятий нет альтернативных источников финансирования развития на данный момент. Таким образом, банк должен становиться финансовым соисполнителем в инвестиционных проектах предприятия. В случае успешного выполнения сторонами кредитных обязательств может быть заложена надежная экономическая основа не только для продолжения подобного сотрудничества, но и для его осуществления на качественно новом уровне. Чтобы вследствие реализации такой модели кредитную, а точнее, банковскую сферу республики не поразил финансовый кризис плохих кредитов, построение ее связано с выполнением ряда условий. Выполнение этих условий очень важно для построения эффективной системы. Рассмотрим ключевые из них.

Во-первых, кредиторы нуждаются в информации о кредитоспособности потенциальных заемщиков. Проблема переходной экономики заключается как в несимметричном распределении информации и ее изменчивости, так и в адекватном ее использовании. К сожалению, работники банка часто не подготовлены к технике анализа рынка, кредитоспособности, финансового состояния.

Во-вторых, крайне необходимо соответствующее законодательное обеспечение и работающие на практике процедуры возврата долга. Без эффективной системы возврата долга заемщики теряют дисциплину, поток кредита ограничивается. На неформальных кредитных рынках эффективность возврата долга зависит от нелегальных или полуправовых санкций. Например, угроза дебиторского ostrакизма деловым обществом или, в экстремальных случаях, «помощь» криминального мира [7]. Формальные же рынки кредита зависят от юридических процедур, включающих гарантию, санацию или реорганизацию кредитором предприятия-должника, а также банкротство (ликвидацию). Хорошо разработанные и реально действующие правила обеспечивают быстрый и дешевый возврат долга в случаях невыполнения обязательств, уменьшая таким образом риск предоставления кредита и увеличивая его доступность для потенциальных заемщиков. Слабо разработанные применяемые правила делают кредитование более дорогим и подавляют поток кредита.

Ясно, что в условиях Беларуси, когда растет доля плохих кредитов в портфелях банков, а также число убыточных предприятий, наиболее эффективным элементом процедуры возврата долга должна стать добровольная или принудительная санация предприятий. Но это будет возможно только при активизации процесса приватизации, разгосударствления и стимулирования развития предпринимательства.

В-третьих, как уже отмечалось, собственный капитал банковской системы Республики Беларусь невелик, поэтому без иностранных заимствований в будущем невозможно будет обойтись. Заработавшая эффективно модель взаимоотношений банков и предприятий позволит, во-первых, более эффективно использовать небольшой собственный капитал, а во-вторых, без большого риска попасть в бездонную долговую яму, начать практику привлечения кредитных ресурсов из-за пределов РБ. Далее, по мере

развития экономики, следует развить эффективные рынки ценных бумаг. Одновременное развитие крепкой банковской системы и рынка капиталов может улучшить доступ предприятий к капиталу. Развитие рынка капиталов также лежит в сфере банковских интересов. Если банковская система должна быть развита первой – банки обеспечивают ликвидность, необходимую для поддержания доверия в платежной системе и облегчения оборота товаров и услуг. Банки также могут предоставлять базовые функции оператора рынка ценных бумаг, такие, как андератинг, гарантии, услуги по обслуживанию залога. В конечном итоге должна быть создана гибридная система, в которой банки конкурируют с рынком капиталов. В этой ситуации банковский контроль за предприятиями должен ослабнуть под воздействием роста роли других инвесторов, действующих на свободном рынке ценных бумаг.

В то же время чисто механически намеченная модель развития не достижима. Она возможна только при культивировании и распространении общественного рыночного сознания. До тех пор пока оно не будет привито в должной мере обществу, мы не достигнем успехов на пути выхода из экономического кризиса. Такие утверждения основываются на том, что в республике уже созданы элементы намеченного механизма, но в угоду сиюминутных политических выгод подрываются выгоды долгосрочного характера, которые все в большей степени ухудшают кризисное положение и отодвигают срок выхода из него. Так, в республике существуют законы «О залоге», «О банкротстве», направленные на защиту прав кредитора и облегчение возврата долга; имеется практика тесного сотрудничества банков и предприятий в рамках стратегий совместного развития; развиваются профессии, связанные со сбором, анализом и обработкой финансовой информации, столь необходимой для успешного сотрудничества кредитного и реального сектора. Но в то же время государство контролирует более 80% банковского сектора и примерно такую же часть производственного. В результате такого положения дел повторяется картина функционирования экономики, характерная для командно-административной системы Советского Союза, но только в уменьшенном варианте. А именно, в рамках такого положения вещей экономическая эффективность не является критерием принятия экономических решений. Нет экономической ответственности за принимаемые решения. Это развращает сознание, порождает иждивенчество за государственный счет. Поэтому от государства требуется четкое и умелое регулирование экономики, проведение полноценной государственной экономической политики, в том числе и в области кредитно-финансовых отношений. Но приходится констатировать, что, например, в Японии в период коренных реформ экономики, проводимых под четким управлением государства, в глазах населения этой островной страны типичный чиновник, проводник государственной политики, выступает как «интеллигентный, честный, образованный, компетентный и патриотично настроенный человек» [3]. К сожалению, отечественные представители государства получают характеристику, отличную от подобной.

На основе вышесказанного можно сделать следующие выводы. Кредит как экономическая категория, отражающая общественные отношения в процессе воспроизводства, с одной стороны, не может характеризоваться эффективностью только кредитной сферы, но, с другой стороны, вносит свой вклад в эффективность всей экономической системы. Долгосрочная эффективность может быть достигнута только при построении такой кредитной системы, которая, с одной стороны, сама была бы эффективно функционирующим механизмом, а с другой – стимулировала бы эффективное функционирование реального сектора. Ядром кредитной системы должна стать банковская систе-

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.