Назирова А.А.
ассистент кафедры менеджмента,
Татарский институт повышения квалификации кадров агробизнеса

Татарстан: пути оптимизации землепользования

арендные отношения как инструмент государственного регулирования эффективного землепользования

В силу практически отсутствия развитого земельного рынка в регионах страны, за исключением отдельных незначительных его сегментов (секторы индивидуальной застройки и сельскохозяйственного назначения), основным механизмом регулирования механизма использования земельных ресурсов остаются арендные отношения. Именно они являются основным инструментом перераспределения ресурсов между субъектами земельно-имущественного комплекса региона, повышения эффективности их использования.

В инструментарии управления земельно-имущественным комплексом арендные отношения выполняют роль эффективного инструмента устойчивого экономического развития землепользования и существенно влияют на эффективность использования земельных ресурсов за счет выполнения целого ряда важнейших функций (2).

За последние три года наблюдается активизация сделок, связанных с арендой государственных и муниципальных земель. Так, если в 2005 году их было совершено на общую величину 228,7 тыс. га, то в 2008 году данный показатель вырос до 681,8 тыс. га или почти в 3 раза (1). Это свидетельствует о росте заинтересованности населения и юридических лиц в развитии различных форм предпринимательской деятельности, фермерства, строительства, общей активизации экономической деятельности.

В экономической литературе среди специалистов по данной

предоставление участков в аренду является основной формой земельных отношений в Республике Татарстан

проблематике сложилось мнение о том, что в отечественной практике использования земельных ресурсов соотношение собственников и арендаторов должно составлять равные доли (3,4). Только соблюдение такого соотношения, по мнению исследователей, может обеспечить должный уровень эффективного использования городских земель и соответствующую эффективность инструментов арендных отношений. Кроме того, это способствует возникновению и поддержанию необходимого уровня конкуренции на рынке земельных ресурсов.

Земли, вовлеченные в рыночный оборот

В Республике Татарстан установление арендной платы за использование земельных ресурсов в государственной и муниципальной собственности является основной организационно-экономической формой функционирования земельного рынка региона. Показатели отчетности свидетельствуют о том, что большая часть сделок относится к государственным и муниципальным землям. При этом предоставление участков в аренду является основной формой земельных отношений в Республике Татарстан.

существенное снижение арендных ставок на государственные и муниципальные земли для сельскохозяйственных предприятий несет в себе стимулирующие функции

Для определения степени развитости земельного рынка Республики Татарстан необходимо установить удельный вес совокупного объема земельных участков, вовлеченных в рыночный оборот по всем видам сделок. В соответствии с распределением земельного фонда региона представляется целесообразным производить расчеты исходя из учета только двух категорий земельных ресурсов:

– земли сельскохозяйственного назначения, составляющие в Республике в 2007 году 4654,4 тыс. га;

– земли населенных пунктов, занимающие 352,2 тыс.га.

Как нам представляется, методически неверно учитывать в расчетах:

– земли промышленности, энергетики, транспорта, связи;

– земли обороны, безопасности и иного специального назначения;

– земли особо охраняемых территорий и объектов;

– земли лесного фонда, водного фонда и земли запаса.

Таким образом, учитываемый при расчетах объем земельного фонда Республики составлял в 2007 году 5006,6 тыс. га. Совокупная площадь участков, вовлеченных по всем видам сделок в оборот земельного рынка региона, достигала 923,9 тыс. га, что составляет менее 20% от

потенциально возможного уровня для вовлечения в рыночный оборот. При этом, как мы уже отмечали выше, оптимальная доля должна приближаться к 50%. Это может обеспечить должный уровень эффективного использования сельскохозяйственных и городских земель и соответствующую эффективность инструментов земельных арендных отношений.

Снижение арендной платы – стимул для развития важных отраслей

В связи с этим представляется целесообразным рассчитать потенциал, исходя из оптимальной доли вовлеченных в рыночный оборот земельных ресурсов в соответствии с приведенной выше структурой этих земель и применяемой для каждой из этих категорий арендной платы. Это позволит определить возможный объем поступлений в бюджет Республики Татарстан доходов от повышения эффективности использования земельных ресурсов и сравнить его с фактически получаемым сегодня доходом бюджета территории.

По результатам проведенных расчетов можно сделать вывод о том, что государственные органы ведут активный поиск эффективных механизмов использования инструментария арендной платы за использование государственных и муниципальных земель региона. Так, за прошедшие три года существенно были понижены ставки для предприятий торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания вне населенных пунктов с 15,1 руб. за кв. метр до 1,7 руб., что способствует существенной активизации этих видов деятельности. Стимулирующие функции несет в себе и существенное снижение арендных ставок на государственные и муниципальные земли для сельскохозяйственных предприятий на территории населенных пунктов с 22,7 до 0,14 рубля за кв. метр (1).

колебания арендных ставок внутри одной и той же категории земельных ресурсов в течение одного года может достигать 20-кратного размера

Роль государства в эффективном использовании земель

Вместе с тем, как свидетельствуют приведенные данные, ставки арендной платы существенно варьируют как по категориям земель, так по годам их применения. Колебания ставок внутри одной и той же категории земельных ресурсов в течение одного года может достигать 20-тикратного размера. Так, наблюдается рост арендной платы в сферах промышленности, транспорта, связи и строительства вне населенных пунктов с 0,2147 рубля за кв. метр в 2005 году до 4,039 рубля за кв. метр в 2007 году. Или наоборот, падение ставок в категории

при активизации механизмов аренды только государственных и муниципальных земель на рынке земельных ресурсов Татарстана принесет в бюджет свыше 263 млрд. рублей

сельскохозяйственных земель в населенных пунктах с 22,71 рубля за кв. метр в 2005 году до 0,14 рубля за кв. метр в 2007 году (1).

Все это свидетельствует об отсутствии единой и проработанной государственной политики в области реализации экономического механизма эффективного использования земельных ресурсов региона, разработки долгосрочных и обоснованных арендных ставок.

Представляется возможным определить расчетным путем, применяя средние размеры арендной платы за использование государственных и муниципальных земель в Республике Татарстан, объемы денежных средств, получаемых бюджетом территории по каждой категории земель.

Расчеты показывают, что при активизации механизмов аренды только государственных и муниципальных земель на рынке земельных ресурсов Республики до оптимальных объемов позволит дополнительно привнести в бюджет территории свыше 263 млрд. рублей доходов. Эти средства могут быть использованы на дальнейшее социально-экономическое развитие региона.

Литература

1. Государственный доклад «О состоянии и использовании земель Республики Татарстан в 2007 году». – Казань. Управление Роснедвижимости по Республике Татарстан, 2008.

2. Аксанов В.А., Краснов А.В. Земельные отношения в Республике Татарстан. Состояние и пути реформирования. – Казань: Центр инновационных технологий, 2003. – 145 с.

3. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. – М.: Дашков и К, 2004. – 624 с.

4. Кухтин П.В. Методология управления земельно-имущественным комплексом региона. – М.: Статистика, 2003. – 267 с.