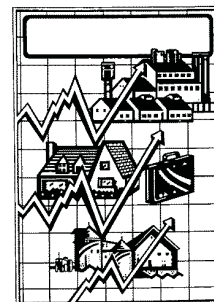


РЕАЛЬНЫЙ СЕКТОР ЭКОНОМИКИ И ПОТРЕБЛЕНИЕ



Д.А. ЧИЖ, Т.А. ТЕТЕРИНЕЦ

ПОВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РАЙОНА НА ОСНОВЕ РАЗРАБОТКИ СХЕМ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Современный этап структурной перестройки белорусской экономики может быть определен как посткризисный, что выдвигает на первый план проблему привлечения прямых инвестиций в регионы страны. Актуальность исследований инвестиционной деятельности определяется тем, что, с одной стороны, товаропроизводители в условиях дефицита ресурсного потенциала остро нуждаются в инвестициях, а с другой стороны, в условиях несовершенства регионального механизма управления инвестиционной деятельностью они не способны их эффективно использовать. Изменения внешних и внутренних условий хозяйствования, а также экономических, правовых, социальных, инвестиционных и других условий функционирования всей кредитно-финансовой системы привели к необходимости исследований развития регионального механизма управления инвестициями. Создание регионально-экономической модели инвестирования является важным фактором и определяющим условием эффективного использования инвестиционных ресурсов в структурной экономике, что обеспечит устойчивое развитие экономики и выявит резервы роста прибыльности.

При разных количественных объемах ресурсов, обусловленных географическим разделением труда, регионы соревнуются между собой за привлечение мобильных факторов производства, которые в долгосрочном периоде задают параметры и масштабы инвестиционного потенциала территории. На уровне региона объем привлекаемых факторов в значительной мере зависит не от сравнительных, а от абсолютных преимуществ, основу которых составляют количество и качество трудовых ресурсов; производственный фактор «земля», используемый для разработки, обработки и размещения; географическое расположение и т.д.

Анализ социально-экономических показателей развития регионов свидетельствует о непосредственной взаимосвязи структуры распределения инвестиций и валообразующих показателей, характеризующих эффективность их использования (см. таблицу).

Дмитрий Анатольевич ЧИЖ, кандидат экономических наук, доцент, зам. директора по научной работе ГНУ «Научно-исследовательский экономический институт Министерства экономики Республики Беларусь»;

Татьяна Анатольевна ТЕТЕРИНЕЦ, кандидат экономических наук, ученый секретарь ГНУ «Научно-исследовательский экономический институт Министерства экономики Республики Беларусь».

Изменение основных социально-экономических показателей развития регионов за 2003—2009 гг. (в сопоставимых ценах 2000 г.), процентные пункты

Показатель	Республика Беларусь	Область						
		Брестская	Витебская	Гомельская	Гродненская	г. Минск	Минская	Могилевская
Продукция промышленности	82,3	83,9	56,9	74,0	76,6	66,9	30,9	69,1
Продукция сельского хозяйства	43,1	39,5	40,5	55,9	31,4	43,0	54,1	-
Инвестиции в основной капитал	232,5	309,6	239,5	243,2	295,6	208,4	186,8	318,7
Розничный товарооборот	192,1	149,3	178,3	137,1	180,2	235,8	261,4	187,3
Реальные денежные доходы населения	137,4	119,9	124,5	102,5	128,5	161,6	177,0	130,4
Рентабельность реализованной продукции*	1,0	2,6	-3,3	-4,1	-1,2	1,5	4,9	5,4
Число малых предприятий	133,3	261,9	143,2	132,7	206,1	67,2	252,9	287,8

Примечание: составлена нами по данным [1; 2].

Как видно из представленных в таблице данных, темпы роста инвестиционных вложений во многом определяют уровень качественных и количественных показателей развития регионов. Могилевская область, занимающая лидирующие позиции по количеству привлекаемых инвестиционных ресурсов, обеспечивает наиболее высокие темпы роста основных показателей развития регионов: за 2003—2009 гг. количество созданных малых предприятий в этом регионе увеличилось в 2,6 раза, рентабельность реализованной продукции возросла на 5,4 процентных пункта (далее — п.п.), розничный товарооборот, производство сельскохозяйственной продукции — на 187,3 и 54,1 п.п. соответственно. Эффективное использование инвестиций позволило комплексно решить поставленные социально-экономические задачи, обеспечив увеличение реальных денежных доходов на 130,4 п.п. и производство промышленной продукции на 69,1 п.п.

Аналогичная ситуация складывается и в Брестской области. За исследуемый период прирост инвестиций в основной капитал составил 309,6 п.п., что обеспечило достижение положительного уровня рентабельности реализованной продукции и его увеличение на 2,6 п.п. Число создаваемых малых предприятий за этот же период увеличилось в 3,6 раза, производство промышленной продукции — на 83,9 п.п. Одним из факторов увеличения розничного товарооборота являются реальные доходы населения, которые за 2003—2009 гг. в этом регионе возросли на 149,3 и 119,9 п.п. соответственно.

Следует отметить достаточно прогрессивное с точки зрения инвестиционной составляющей развитие Гродненской области. За исследуемый период прирост инвестиций в основной капитал составил 235,8 п.п., производства промышленной продукции — 76,6 п.п. Число создаваемых малых предприятий увеличилось более чем в 2 раза. В то же время рентабельность реализованной продукции имеет негативную тенденцию: за этот период наблюдается ее снижения на 1,2 п.п., что в некоторой степени обусловлено отстающими темпами роста розничного товарооборота и реальных денежных доходов населения.

Тенденция увеличения инвестиционной составляющей в Витебской области носит более замедленный характер в сравнении с рассмотренными, что оказывает непосредственное влияние на динамику социально-экономического развития региона: величина снижения рентабельности реализо-

* Данные приведены с учетом субъектов малого предпринимательства.

ванной продукции составляет 3,3 п.п. и имеет одно из наибольших значений в разрезе регионов страны. Аналогичный вывод можно сделать исходя из подобного анализа показателей по г. Минску и Минской области.

Приведенные выше данные свидетельствуют о существенном влиянии распределения инвестиций на региональную структуру показателей социально-экономического развития. Учитывая, что стратегией устойчивого социально-экономического развития республики определена приоритетность внедрения высокотехнологичных, наукоемких производств, проблемы повышения конкурентоспособности регионов и активизации развития предпринимательства и малого бизнеса, инвестиционной привлекательности областей выдвигаются на первоочередной план.

Решение поставленной задачи предполагает совершенствование действующего и разработку нового инструментария, обеспечивающего повышение инвестиционной активности регионов страны. Одним из таких инструментов является схема землеустройства административных районов, разработка которой включает:

- сбор, обобщение и систематизацию материалов, характеризующих состояние и использование земель;

- оценку природно-экологических и социально-экономических условий, характера расселения, а также земельно-ресурсного и хозяйственного потенциалов административного района;

- анализ тенденций развития системы землепользования района;

- установление ограничений (обременений) по использованию земель;

- комплексное зонирование территории района;

- формирование стратегических направлений использования земель различных категорий, земель землепользователей и землевладельцев;

- определение земельных участков, предназначенных для размещения объектов недвижимости в соответствии с государственными программами, инвестиционными проектами, а также для продажи с аукционов;

- разработку предложений по совершенствованию границ административно-территориальных и территориальных единиц;

- разработку предложений по повышению эффективности сельскохозяйственного и лесохозяйственного землепользования, охране и восстановлению природных комплексов, формированию социальной и инженерной инфраструктуры;

- формирование предложений по перераспределению земельного фонда, освоению, консервации и улучшению земель;

- определение эффективности мероприятий схемы землеустройства.

Схема землеустройства административного района — это документ, носящий прогнозный, плановый и предпроектный характер, в котором на основе системного учета природно-экологических, экономических, социальных и других условий устанавливаются земельно-ресурсные и территориальные пропорции развития административного района. Это документ планирования землепользования, определяющий отдельные аспекты концепции и стратегии устойчивого развития регионов, перспективы перераспределения, трансформации, улучшения и охраны земель в границах района.

В современных условиях районы, в которых разработаны схемы землеустройства, наиболее привлекательны для инвестиций, что обусловлено следующими основными причинами:

- наличие систематизированной информационной базы о земельно-ресурсном потенциале района;

- наличие пространственно-распределенной информации у потенциального инвестора о перспективах использования как данного участка, так и прилегающих территорий, существующих и планируемых объектах инженерной инфраструктуры, имеющихся и потенциальных рынках сбыта;

снижение административных барьеров к получению земельных участков для реализации инвестиционных проектов и др.

Цель схемы землеустройства административного района — повышение эффективности использования и охраны земель, а также совершенствование специализации производства, установление оптимального соотношения факторов производства, разработка соответствующей инженерной инфраструктуры, обоснование необходимых объемов инвестиционных вложений. Исходя из промежуточного положения в системе прогнозно-проектных работ, схема землеустройства административного района представляется как низшее звено системы прогнозирования использования земельных ресурсов и как верхнее звено землеустроительного проектирования.

Объектом схемы землеустройства являются все земли в границах района независимо от их целевого назначения, характера использования и форм собственности на земельные участки. Разработка схем землеустройства осуществляется предприятиями, подведомственными Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь — Проектный институт Белгипрозем и БелНИЦЗем. В ходе разработки схем накапливается определенный опыт, который позволяет совершенствовать методологию их составления, отрабатывать методические подходы по решению отдельных землеустроительных задач. Утверждение схемы землеустройства включает согласование с заинтересованными государственными органами и организациями района и рассмотрение районным исполнительным комитетом, Госкомимуществом и областным исполнительным комитетом.

В современных условиях территориальное планирование становится одним из инструментов устойчивого инвестиционного развития регионов Республики Беларусь. К настоящему времени составлены схемы землеустройства Минского, Дзержинского, Браславского, Солигорского, Мядельского, Пинского, Добрушского, Лунинецкого, Столинского, Борисовского, Клецкого и других районов. Эффективность применения данного инструментария подтверждается имеющимися статистическими данными. Несмотря на общий спад макроэкономических показателей, темп роста инвестиций в основной капитал в этих районах в условиях посткризисного развития экономики имеет положительную динамику. В сопоставимых ценах (в процентах) к предыдущему году тенденция изменения исследуемых показателей представлена следующими данными: Лунинецкий район — 112,3 %, Пинский — 164,2, Браславский — 138,2, Добрушский — 105,9 %.

Зарубежный опыт показывает, что уровень социально-экономического развития отдельных территорий гораздо выше в тех районах, для которых разработаны документы территориального планирования. Земельные участки в административно-территориальных единицах, в которых проведено зонирование и определено функциональное назначение зон, имеют высокую стоимость и более привлекательны для вложения инвестиций как со стороны государства, так и со стороны частных инвесторов. Наличие достаточной и достоверной информации о планируемом размещении производственных сил в определенном регионе, формирующейся инженерной и транспортной инфраструктуре, потенциальных рынках сбыта реализуемой продукции существенно повышает уровень инвестиционной привлекательности как области в целом, так и отдельно взятого района.

Важнейшей задачей, которая в настоящее время решена не в полной степени в схемах землеустройства, является создание предпосылок для активизации земельного оборота в районе, формирования инвестиционной привлекательности местности. Одним из инструментов этого является обоснование размещения площадок под производственные и социальные объекты. В первую очередь это участки, привлекательные для инвесторов под различные проекты, с учетом уже имеющегося спроса. Предложенные участки, как правило, входят в проекты, реализуемые в рамках ведомственных инвес-

тиционных программ — в первую очередь, на создание объектов придорожного сервиса (автозаправочные станции, пункты постоя и др.), туристических объектов, развитие сети сотовой подвижной электросвязи.

Одним из примеров выступает схема землеустройства Солигорского района. В ней было предложено 37 участков для размещения социальных и производственных объектов: малоэтажная и многоэтажная застройка, объекты инфраструктуры в пригороде Солигорска и городского поселка Старобин; объекты придорожного сервиса (кафе, автостоянки); автозаправочная станция; объекты агроэкотуризма; базовые станции мобильной связи и др. При предложении этих земельных участков инвесторам для освоения необходимо проработать вопрос их занятия с учетом перспективы разработки залежей калийных солей и торфа, что является особенностью застройки на территории Солигорского района.

Создание подобных схем обеспечивает расширение конкурентных преимуществ административного района, которые заключаются в снижении административных барьеров при приобретении земельных участков. Выделение указанных участков в схеме землеустройства имеет важное значение для активизации инвестиционной деятельности в регионе. Так, согласно пункту 2.1 Указа Президента Республики Беларусь «Об изъятии и предоставлении земельных участков» [3], изъятие и предоставление земельных участков из земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда, сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории производится только на основании решений Президента Республики Беларусь и Совета Министров, градостроительных проектов, генеральных планов городов, а также схем землеустройства районов. При этом, согласно пункту 11.1 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков [4], допускается размещение испрашиваемых земельных участков без стадии предварительного согласования места размещения земельного участка для строительства объекта. Тем самым значительно экономится время на различного рода согласования, разработку предварительной землеустроительной документации.

Одним из самых неразработанных вопросов составления схем землеустройства является определение эффективности мероприятий, которые предлагаются схемой. Для этих целей необходимо использовать инструментальный инвестиционный анализ и разработки бизнес-планов.

Ограниченность инвестиционных ресурсов в современных условиях вызывает необходимость их эффективного использования. При реализации отдельных положений схемы землеустройства могут быть две постановки задачи рационального использования инвестиций:

если объем инвестиций для осуществления проекта задан, то следует стремиться получить максимально возможный эффект от их использования;

если задан результат, который надо получить за счет вложения капитала, необходимо искать пути минимизации расхода инвестиционных ресурсов.

К задачам первого типа можно отнести разработку проектов освоения и улучшения земель, проектов консервации и мелиорации земель, дорожного строительства. Другими словами, подбор земельных участков наиболее выгодных для инвестирования. Варианты создания агрогородков, проекты противоэрозионных мероприятий, проекты защиты от подтопления земель можно отнести к задачам второго типа.

Суть инвестирования в землеустройстве, с точки зрения потенциального инвестора как владельца капитала, заключается в отказе от получения прибыли сегодня, чтобы получать ее завтра. При этом решение о долгосрочном вложении капитала должно опираться на информацию, так или иначе под-

тверждающую основополагающие предположения: вложенные средства в землеустроительные мероприятия должны быть полностью возмещены; прибыль, полученная в результате данной операции, должна быть достаточно велика, чтобы компенсировать временный отказ от использования средств, а также риск, возникающий в силу неопределенности конечного результата.

Схема землеустройства административного района по своей сути носит мультипроектный характер, поскольку в ней содержится ряд инвестиционных проектов, таких, к примеру, как проекты мелиорации (строительства (реконструкции) оросительных и осушительных систем, производства культуртехнических работ, агролесомелиорации, противоэрозионных мероприятий, химической мелиорации земель и др.).

В некоторой степени схему землеустройства можно охарактеризовать как совокупность документов (расчетов, чертежей) по организации рационального использования и охраны земель и связанных с ней средств производства в административном районе, позволяющих обосновать экономическую целесообразность объема и сроков осуществления капитальных вложений и содержащих описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Многообразие содержания схемы землеустройства позволяет судить о ней как своеобразной инвестиционной программе развития системы землепользования всего административного района. При этом перспективная система землепользования в районе есть результат объемов инвестиций в различные отрасли народного хозяйства. Так, к примеру, социально-экономическая эффективность схемы землеустройства административного района на примере предложений, направленных на совершенствование дорожной системы, определяется исходя из эффектов, связанных с увеличением скорости движения транспортных средств, повышением надежности круглогодичного сообщения по автомобильным дорогам. Уменьшение затрат автомобильного транспорта обеспечивает снижение себестоимости производства товаров и услуг, что способствует росту реального валового внутреннего продукта.

Подводя итог, можно отметить, что в условиях приоритетности развития и повышения уровня конкурентоспособности регионов модернизация действующего инструментария, повышающего инвестиционную привлекательность местности, приобретает особую актуальность. Одним из таких направлений является разработка схемы землеустройства административного района как инструмента территориального планирования. Реализация данного подхода позволит существенно повысить инвестиционную привлекательность регионов на основе усиления эффективности использования инвестиций и увеличения в их структуре доли иностранных источников, создания новых наукоемких, высокотехнологичных производств, что обеспечит рост валового регионального продукта и повысит уровень благосостояния населения.

Литература

1. Статистический ежегодник Республики Беларусь, 2010. — Минск: ИВЦ Нац. стат. ком. Респ. Беларусь, 2010.
2. Регионы Республики Беларусь: стат. сб. — Минск: ИВЦ Нац. стат. ком. Респ. Беларусь, 2010.
3. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2008. — № 1 — 9264.
4. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков: утв. Указом Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2008. — № 1 — 9264.

*Статья поступила
в редакцию 18.01.2011 г.*

□□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□. □□□□□□□□.
□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□. □□□□□□□□□□.