

08.00.05
Ч-651

На правах рукописи



ЧИРКИНА Светлана Сергеевна

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-
ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ПРИРОДНЫМИ
РЕСУРСАМИ РЕГИОНА
(на примере Челябинской области)**

Специальность 08.00.05 – «Экономика и управление
народным хозяйством (региональная экономика)»

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание учёной степени
кандидата экономических наук

Челябинск
2010

Работа выполнена на кафедре Экономики, управления и инвестиций
ГОУ ВПО Южно-Уральского государственного университета.

Научный руководитель – декан факультета Экономики и предпринимательства
ГОУ ВПО Южно-Уральского государственного
университета, доктор экономических наук
Т.А. Шиндина.

Официальные оппоненты: – заведующая кафедрой Государственного и муниципально-
го управления ГОУ ВПО Челябинского го-
сударственного университета, доктор экономиче-
ских наук, проф. И.Д. Колмакова;

– заведующая кафедрой Экономики и городского
хозяйства ГОУ ВПО Казанского архитектурно-
строительного университета, доктор экономических
наук, проф. А.И. Романова

Ведущая организация – ГОУ ВПО Пермский государственный университет

Защита состоится 30 июня 2010 г. в 15.00 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.298.15 при ГОУ ВПО Южно-Уральском государственном университете, по адресу: 454080, г. Челябинск, пр. им. В. И. Ленина, 76, учебно-методический центр кафедры Экономической теории и мировой экономики.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке ГОУ ВПО Южно-Уральского государственного университета.

Автореферат разослан 29 мая 2010 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор экономических наук, доц.

И. В. Данилова

И. В. Данилова

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Природные ресурсы – важный компонент социально-экономического развития региона. Они являются первоисточником материального потенциала, определяют стратегию функционирования предприятий, служат базой для решения государственных задач, составляют основу социально-экономической сферы региона. Особая роль в использовании природных ресурсов принадлежит непосредственно земельной составляющей, как доминирующему фактору природных ресурсов. Земельные ресурсы выполняют роль территориального базиса, являются местом проживания населения и воспроизводства продукции, служат основным элементом городского хозяйства региона, а также используются для возведения объектов недвижимости. Большинство инвестиционных проектов, реализуемых в регионах, связаны с земельными ресурсами, а социально-экономическое развитие региона в целом непосредственно зависит от эффективности управления и достаточности теоретического инструментария регулирования процессов использования земельных ресурсов как природной базы региона.

Проведение земельной реформы проявляется, прежде всего, в разработке институционального обеспечения (приняты и действуют Земельный, Гражданский, Градостроительный Кодексы, ряд федеральных законов, в том числе «О землеустройстве», «О государственном земельном кадастре», «О плате за землю»), в то же время не решены вопросы, связанные с формированием организационно-экономического механизма в части выделения земли и трансформации прав собственности. Распределение ресурсов и выбор способов их использования существенно сдерживают развитие экономики региона. Прежде всего, это связано с неадекватной оценкой земельных участков, высокими издержкам региональных органов власти по их продаже, ежегодным увеличением числа не состоявшихся земельных аукционов и пр.

Остается несовершенным механизм управления земельными ресурсами, не учитываются интересы региона, что, применительно к региональным органам власти, проявляется в управлении, которое слабо ориентировано на оптимизацию поступлений доходов в территориальные бюджеты, что, соответственно, не обеспечивает минимизацию издержек в процессе управления, приводит к недостаточности проработки методов принятия решений. Активизация рыночных механизмов использования земельных ресурсов и одновременная реализация интересов социально-экономического развития территории предполагают необходимость достоверных экономических прогнозов поступлений средств в бюджет регионов и муниципальных образований.

Управление природными ресурсами региона в современных условиях требует совершенствования организационно-экономического механизма, поиска методов повышения эффективности инструментария использования природно-ресурсной базы региона.

Степень разработанности проблемы.

Теоретическим вопросам, связанным с исследованием природных ресурсов экономики, посвящены работы зарубежных и российских исследователей. К их числу относятся труды А. Смита, Д. Рикардо, К. Эклунда, Г. Таллока, Дж. С. Милля, Дж. М. Кейнса, Дж.К. Гэлбрейта, П. Самуэльсона, М. Фридмена, С. Фишера, Л. Эрхарда, Р. Барра, А.А. Адамеску, а также Т.А. Акимовой, Е.М. Аксенова, А.А. Арбатова, Ю.В. Бабиной, С.Н. Бобылева, В.А.Вашанова, В.И. Вернадского, Г.К. Войтоловского, Н.Ф. Газизуллиной, А.Н.Гладышева, А.Н. Глебова, А.К. Голиченкова, А.Г. Гранберга и др.

Проблемам использования природных ресурсов региона посвящены работы И. П. Герасимова, Д. Л. Арманда, В. И. Ботвинникова, С. Л. Вендрова, Ю. Д. Дмитриевского, К. И. Иванова, К. В. Зворыкина, Г. П. Калинина. И. В. Комара, В. П. Максаковского, А. А. Минца, М. И. Львовича, Ю. Г. Саушкина и др. Теоретические аспекты эффективности использования природных ресурсов в контексте выбора функциональных сфер управления рассмотрены в трудах Г. Г. Медведева, Г. В. Гутмана, Ю. Н. Лапыгина, В. А. Каретина, Ю. А. Дмитриева, Д.Б. Аратского, Н.Х.Атаяна, Л.М.Бадалова, З.Ю.Бажаева, Н.К.Байбакова, А.А.Баркова, В.В Глухова., А.И.Гретченко, Е.М.Дебердиева, Л.И.Евенко, В.С.Ефремова, В.В.Киевича, М.Н.Кулапова, О.Б.Лешке, Л.Ф.Никулина, С.А. Попова, Ф.М. Русинова, А.Р. Стерлина и др.

Вместе с тем, несмотря на многообразие научных работ по проблемам эффективного регулирования природных ресурсов региона, остаются мало изученными вопросы, касающиеся состояния природных ресурсов, регулирования использования земли в интересах территории, механизма трансформации прав собственности, обеспечения устойчивости доходов территориальных бюджетов, связанных с земельными ресурсами, принадлежащими субъектам РФ и муниципальным образованиям.

Цель и задачи исследования. Цель диссертации состоит в совершенствовании организационно-экономического механизма управления природными ресурсами региона на примере Челябинской области.

Цель исследования предопределила постановку и решение следующих задач:

- предложить классификацию регионов на основе доминирующих в их составе категорий земель как основы природных ресурсов территории; раскрыть содержание категории «привлекательность» природных ресурсов региона (на основе земельных ресурсов) с позиций их социально-экономической эффективности для региональных субъектов земельного рынка;
- разработать экономико-математическую модель оценки привлекательности земельных участков в системе природных ресурсов региона;
- обосновать структурную схему экономической оценки земельных участков как объектов управления территориальных органов власти;
- дополнить организационно-экономический инструментарий эффективного использования земельных ресурсов территории на основе формирования и трансформации прав их использования в рыночных условиях;
- разработать метод использования природных ресурсов региональными и муниципальными органами власти, основанный на совокупности организационно-экономических механизмов управления земельными участками;
- сформулировать рекомендации по формированию исходной информации для повышения точности прогноза доходов бюджета при трансформации прав собственности на земельные ресурсы территории (сопоставления преимуществ от продажи и аренды).

Область исследования – 5. Региональная экономика: 5.16. Управление экономикой регионов на национальном, региональном и муниципальном уровнях, функции и механизм управления; разработка, методическое обоснование, анализ, оценка эффективности организационных схем и механизмов управления. 5.18 Разработка проблем функционирования и развития предприятий, отраслей и комплексов в регионах; рациональное использование природно-ресурсной базы.

Объектом исследования являются природные ресурсы региона и их рациональное использование.

Предмет исследования – организационно-экономический механизм управления природными ресурсами региона (их основной частью - земельными ресурсами).

Теоретические и методологические основы исследования.

Теоретической основой исследования послужили теории и концепции ведущих ученых, система законодательных актов и нормативно-правовых доку-

ментов РФ, органов управления Южно-Уральского региона, регламентирующих земельные отношения. Информационной базой исследования явились материалы Росстата РФ, данные отечественной и зарубежной литературы, системы Интернет, официальная информация Южно-Уральского региона.

Методологической основой работы являются системный анализ, законы диалектики, а также методы экспертной оценки, экономико-математическое моделирование, кластерный анализ. Рабочими приемами служат систематизация данных, классификация, алгоритмизация, статистическая обработка информации.

Научная новизна и наиболее существенные научные результаты, выносимые на защиту.

1. Уточнено понятие «привлекательность природных ресурсов региона» в части социально-экономической эффективности их использования; раскрыто содержание привлекательности земельных ресурсов для региональных субъектов и территориальных органов власти. Предложена классификация субъектов РФ по критерию доминирующего в регионе вида категории назначения земель и выполняемых ими функций, характеризующая влияние специфики территории на управление природно-экономической базой региона.

2. Разработана экономико-математическая модель общей оценки привлекательности земельных ресурсов региона, включающая кадастровую, инвестиционную, экономическую, технологическую и территориальную (в части интенсивности использования земельных ресурсов, природно-экологических и географических факторов) составляющие; обоснована субъектно-объектная направленность модели для целей управления природно-экономической базой региона.

3. Разработаны предложения по совершенствованию организационно-экономического механизма управления трансформацией прав собственности на земельные ресурсы, принадлежащие государственным (региональным и муниципальным) органам власти. Авторские предложения включают разработку схемы кластерной группировки земельных участков (как предлагаемых, так и прошедших процедуру торгов) с учетом их территориальных особенностей (физических характеристик, затрат на использование, сфер и перспектив развития) что позволяет повысить эффективность принятия управленческих решений.

4. Предложено организационно-экономическое обеспечение принятия управленческих решений относительно трансформации прав собственности

(продажа или аренда), заключающееся в нормировании количественных оценок привлекательности земельных ресурсов с применением интервальных границ, что позволяет территориальным органам власти выбрать способ рационального использования и снизить институциональные издержки.

5. Обоснованы экономические преимущества от применения предложенного организационно-экономического инструментария трансформации прав собственности на земельные ресурсы региона для территориальных органов власти, заключающиеся в модернизации системы прогнозирования доходной базы территории на основе использования оценки привлекательности природных ресурсов и отбора вариантов их использования.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования. Теоретическая значимость результатов исследования состоит в разработке механизмов эффективного управления природно-экономическими ресурсами региона с учетом стратегии развития территории.

Практическая значимость заключается в разработке инструментария оценки земельных участков для сохранения и развития социально-экономических ресурсов Южно-Уральского региона.

Апробация результатов исследования. Основные положения диссертационного исследования применялись для оценки земельных участков в Южно-Уральском регионе, разработке реллений по управлению природно-экономическими ресурсами на территории Каслинского муниципального района.

Результаты диссертационного исследования докладывались на Международной научно-практической конференции в г. Снежинске (ЮУрГУ 2008) и конференциях профессорско-преподавательского состава ЮУрГУ, Научно-практической конференции «Строительный комплекс: Экономика, управление и инвестиции», Всероссийской конференции с элементами научной школы для молодежи «Управление процессами конвертации научно-технических разработок в социально-экономическое богатство общества», а также используются в рамках учебных дисциплин «Региональная экономика» и «Экономическое прогнозирование» в ГОУ ВПО Южно-Уральский государственный университет.

Публикации. По теме диссертации опубликовано 10 печатных работ общим объемом 1,9 п.л. авторского текста, в которых содержатся основные положения диссертационного исследования, в том числе 2 статьи в журналах, рекомендуемых ВАК РФ.

Объем и структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы из 137 наименований и 4 приложений. Основное содержание изложено на 134 страницах машинописного текста и включает 15 рисунков и 20 таблиц.

Во введении обоснована актуальность темы диссертационного исследования, отражена степень разработанности проблемы в экономической литературе, определены цель и задачи исследования, сформулированы научная новизна и практическая ценность результатов исследования.

В первой главе «Основы управления природными ресурсами региона в рыночных условиях хозяйствования» выделены свойства земли как особого ресурса в регионе, рассмотрена эволюция развития взглядов на систему использования земельных участков, выделены особенности проведения земельных аукционов, произведен обзор законодательства и выделены перспективы развития механизмов управления природными ресурсами региона.

Во второй главе «Разработка модели принятия решений по управлению природными ресурсами региона» изучено применение кластерного анализа для позиционирования земельных участков в рамках территории, выбраны критерии для оценки привлекательности земельного участка и разработана экономико-математическая модель, позволяющая учитывать интересы субъектов управления.

В третьей главе «Инструментарий управления региональными природными ресурсами в условиях проведения аукционов» разработаны методические основы аукционной деятельности государственных структур при формировании и трансформации прав в аспекте использования земельных участков региона, а также предложены варианты управления природно-экономическими ресурсами территории в рыночных условиях хозяйствования.

В заключении представлены выводы, обобщения и рекомендации по результатам проведенного исследования.

II. ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ, ИХ КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. Уточнено понятие «привлекательность природных ресурсов региона» в части социально-экономической эффективности их использования; раскрыто содержание привлекательности земельных ресурсов для региональных субъектов и территориальных органов власти. Предложена классификация субъектов РФ по критерию доминирующего в регионе вида категории назначения земель и выполняемых ими функций, характеризующая влияние специфики территории на управление природно-экономической базой региона.

Природные ресурсы любой страны (лес, вода, земля, полезные ископаемые, дикие животные и т.д.) пространственно децентрализованы, а в федеративных государствах локализованы на уровне территорий, региональных и муниципальных образований. Как доминирующий элемент природных ресурсов земельные ресурсы имеют территориальные характеристики, связанные с расположением, физическими свойствами, климатологическими особенностями, которые определяют вид экономической деятельности и активность субъектов управления (предпринимателей, населения, органов власти). Главная особенность земельных ресурсов – неэластичность предложения, структурированность по функциональному применению, отличие в расположении. При этом носителем перечисленных свойств является совокупность пространственно объединенных земельных участков, каждый из которых следует считать наименьшей единицей земельных ресурсов, являющихся, одновременно, ключевым структурным компонентом природных ресурсов региона. Земельные участки имеют неповторимые характеристики, что и определяет необходимость управления и идентификации наиболее результативных способов их рационального использования в интересах субъекта региона.

Структурные единицы земельных ресурсов (земельные участки) отличаются неравнозначностью, неравнопригодностью и представлены дискретными зонами, имеющими несхожие характеристики рыночного использования. Их объективные свойства - долговечность, непотребляемость, разнородность направлений использования, неповторяемость, немобильность, зависимость получения дохода от местоположения и плодородности. В то же время следует выделить субъективное свойство земельных ресурсов - «привлекательность», которое является основой для управленческой деятельности на уровне территорий их расположения.

«Привлекательность» природных ресурсов региона (на основе земельных ресурсов) - это совокупность свойств, отвечающих интересам конкретного субъекта и определяющих экономическую востребованность этих ресурсов в контексте форм рационального использования.

Привлекательность является экономическим критерием для комплексной оценки социально-экономической эффективности использования природных ресурсов для территориальных органов власти. В контексте привлекательности земельных участков диссертантом выделены три группы субъектов, интересы которых пересекаются относительно природных ресурсов. Это «предприниматель», интерес которого состоит в организации бизнеса, где земельный участок является основным производственным фактором; «инвестор», основной целью которого является получение дохода от вложения инвестиционных средств; «региональные органы власти», целью которых является решение экономических и социальных проблем на основе средств, полученных от использования ресурсов.

Использование земельных ресурсов осуществляется системно на основе присвоенной земельному участку категории. В зависимости от преобладания той или иной категории земельных ресурсов регионы могут быть разделены на типы, а включение функций земельных ресурсов позволяет учесть отличия в территориальной насыщенности и структуру производства ВВП в регионе (рис. 1).

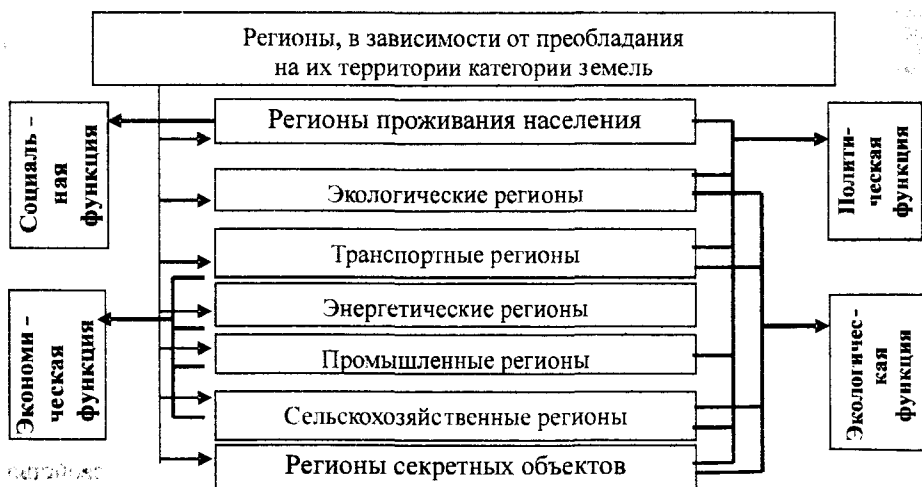


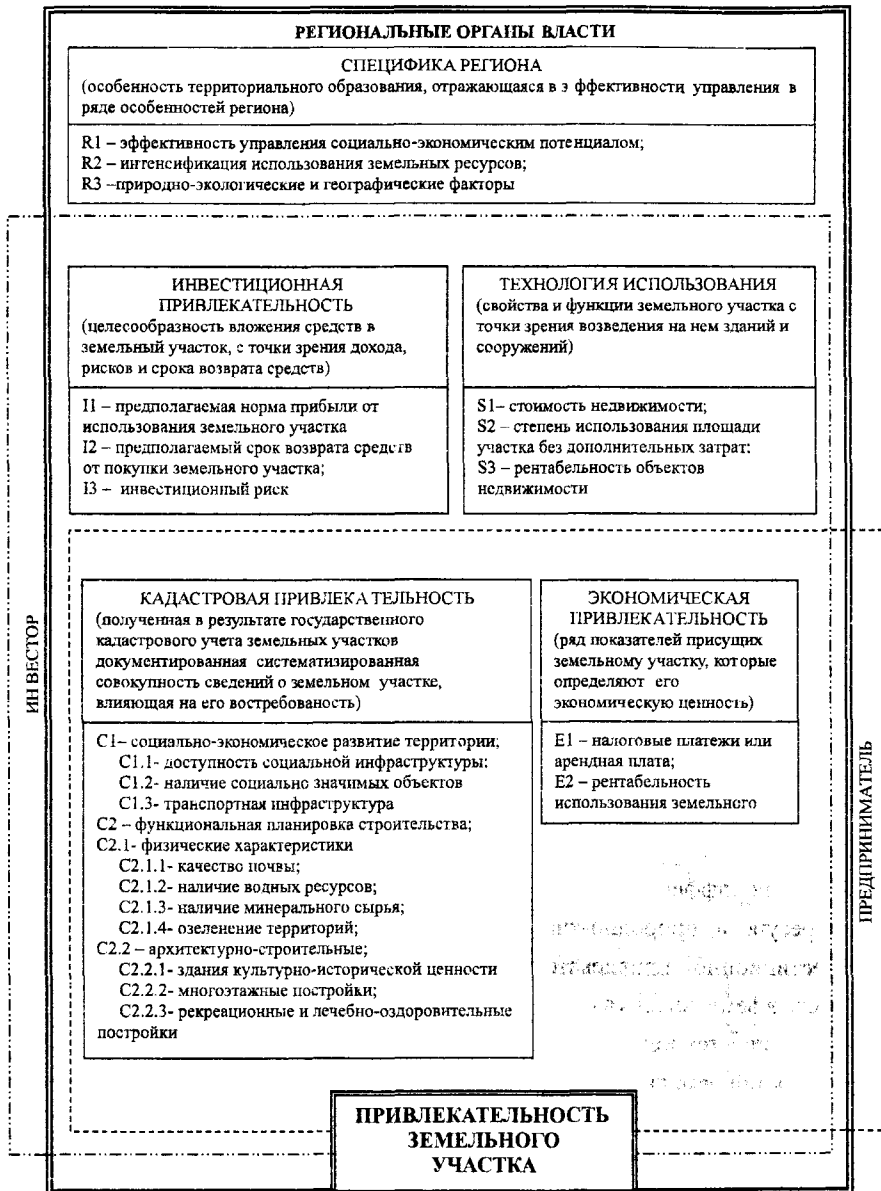
Рис. 1. Классификация регионов

В каждом регионе существует своя сложившаяся структура земельных ресурсов. Для каждого региона характеристика привлекательности будет зависеть от свойств и преобладания категорий земельных участков. В Челябинской области преобладают земли промышленности, а так же присутствует значительная доля земель сельскохозяйственного назначения, что и отражает специфику Южно-Уральского региона и обуславливает особенность управления земельными ресурсами со стороны региональных органов власти.

2. Разработана экономико-математическая модель общей оценки привлекательности земельных ресурсов региона, включающая кадастровую, инвестиционную, экономическую, технологическую и территориальную (в части интенсивности использования земельных ресурсов, природно-экологических и географических факторов) составляющие; обоснована субъектно-объектная направленность модели для целей управления природно-экономической базой региона.

Обоснование теоретического положения о наличии привлекательности как субъективного свойства земельных участков позволили диссертанту разработать модель, которая позволяет универсально учесть интересы всех субъектов и совокупность требований к оцениваемому объекту. Функциональность модели состоит в возможности ее использования для целей управления и, прежде всего, региональными органами власти по отношению ко всей совокупности неоднородных объектов - земельных участков, из которых состоят земельные ресурсы.

Модель предполагает выделение следующих блоков: систему показателей, отражающих специфику региона на соответствующем уровне территориальной локализации (эффективность управления и интенсивность использования земельных ресурсов, природно-климатические и географические факторы); показатели инвестиционной привлекательности, раскрывающие целесообразность вложения средств в земельный участок, с точки зрения дохода, рисков и срока возврата; характеристики технологии использования земельных участков, зависящие от свойств и функций земельного участка, возможности возведения на нем зданий и сооружений; показатели кадастровой привлекательности, отражающие результаты государственного кадастрового учета земельных участков, влияющие на его востребованность; показатели экономической привлекательности, определяющие его экономическую ценность (рис.2).



ИНВЕСТОР

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Рис. 2. Привлекательность земельного участка в контексте интересов основных субъектов региона

Общая привлекательность земельного участка может быть представлена следующей функцией:

$$A^{GA} = f(A^{C}_{ij}; A^{S}_{ij}; A^{I}_{ij}; A^{E}_{ij}; A^{R}_{ij}), \quad (1)$$

где A^{GA} – общая привлекательность земельного участка; A^{C}_{ij} – кадастровая привлекательность; A^{S}_{ij} – показатели технологии использования; A^{I}_{ij} – инвестиционная привлекательность; A^{E}_{ij} – экономическая привлекательность; A^{R}_{ij} – параметры региона.

Каждая из составляющих зависит от ряда факторов:

$$\begin{cases} A^{C}_{ij} = f(C_j); \\ A^{S}_{ij} = f(S_j); \\ A^{I}_{ij} = f(I_j); \\ A^{E}_{ij} = f(E_j); \\ A^{R}_{ij} = f(R_j), \end{cases} \quad (2)$$

где C, S, I, E, R – соответственно факторы кадастровой привлекательности, технологии использования, инвестиционной, экономической привлекательности и специфики региона.

Значимость влияния каждого из показателей на общую привлекательность земельного участка с использованием теории квалиметрии представлена через коэффициенты весомости (сумма для каждой функции равна 1). Весовые коэффициенты определены методом экспертных оценок¹. С этой целью разработана анкета с параметрами объекта опроса. Моделирование проведено на эмпирической базе Челябинской области (выполнялись проверки на достоверность и согласованность мнений экспертов). В результате разработок диссертантом получена система уравнений:

$$\begin{cases} A^{C}_{ij} = 0,59C_{j1} + 0,41C_{j2} \\ A^{S}_{ij} = 0,35S_{j1} + 0,2S_{j2} + 0,45S_{j3} \\ A^{I}_{ij} = 0,34I_{j1} + 0,23I_{j2} + 0,43I_{j3} \\ A^{E}_{ij} = 0,41E_{j1} + 0,59E_{j2} \\ A^{R}_{ij} = 0,45R_{j1} + 0,3R_{j2} + 0,25R_{j3} \end{cases} \quad (3)$$

По мнению диссертанта, региональные органы власти заинтересованы в исчерпывающем знании и оценке всех слагаемых привлекательности; в том время как инвесторы – в кадастровой, экономической, технологической, инвестиционной

¹ Экспертами были выбраны 25 человек, занимающиеся практической деятельностью, связанной с управлением земельными ресурсами и имеющие высшее образование (и в том числе независимые оценщики, сотрудники комитетов по управлению имуществом).

привлекательности; а предприниматели - лишь в кадастровой и экономической привлекательности. В результате для оценки привлекательности земельного участка диссертантом разработана следующая математическая модель, конкретизирующая показатели региональных особенностей природных ресурсов Челябинской области:

$$\left. \begin{array}{l} \text{для пользователя «региональные органы управления»} \\ A^{GA} = 0,11A_{ij}^C + 0,14A_{ij}^S + 0,3A_{ij}^I + 0,21A_{ij}^E + 0,24A_{ij}^R \end{array} \right\} \quad (4)$$

$$\left. \begin{array}{l} \text{для пользователя «инвестор»} \\ A^{GA} = 0,18A_{ij}^C + 0,26A_{ij}^S + 0,38A_{ij}^I + 0,18A_{ij}^E \end{array} \right\} \quad (5)$$

$$\left. \begin{array}{l} \text{для пользователя «предприниматель»} \\ A^{GA} = 0,53A_{ij}^C + 0,47A_{ij}^E \end{array} \right\} \quad (6)$$

Представленная математическая модель может служить теоретической основой для оценки привлекательности земельного участка для региональных органов власти в целях управления природно-экономической базой региона. Использование модели требует совершенствование организационно-экономического механизма управления природными ресурсами региона.

3. Разработаны предложения по совершенствованию организационно-экономического механизма управления трансформацией прав собственности на земельные ресурсы, принадлежащие государственным (региональным и муниципальным) органам власти. Авторские предложения включают разработку схемы кластерной группировки земельных участков (как предлагаемых, так и прошедших процедуру торгов) с учетом их территориальных особенностей (физических характеристик, затрат на использование, сфер и перспектив развития), что позволяет повысить эффективность принятия управленческих решений.

В условиях функционирования современной региональной экономики России наиболее значимой проблемой является эффективное управление природными ресурсами, основным субъектом которого являются регион и муниципальные образования, и, в частности, организационные процедуры трансформации прав собственности в виде земельных аукционов. Оценка привлекательности земельных ресурсов связана с необходимостью сбора детальной информации о состояниях и перспективах использования земельных участков территории и может являться основой совершенствования организационно-экономического механизма. Однако, оценка всех объектов трудоемка и, в силу этого, целесообразно использовать предварительную оценку, что позволяет

снизить транзакционные затраты на разных этапах механизма управления природными ресурсами региона. При проведении предварительной оценки должны соблюдаться требования информационной достаточности, быстрой реализации и низкой ее себестоимости. Таким условиям удовлетворяет предварительная оценка земельного участка на основе кластерного анализа в сравнении с участками, уже прошедшими процедуру торгов.

В результате проведенного диссертантом исследования выявлено, что приоритетными показателями для группировки и оценки земельных участков являются: уровень соответствия использования участка перспективному плану развития региона; физические характеристики участка (например: площадь, состав грунта, наличие вод и т.д.); уровень затрат на использование (например: уровень арендной платы или уровень налоговых платежей); уровень соответствия застройки участка предполагаемому использованию. Методом экспертных оценок были определены весовые коэффициенты значимости показателей, использовалась репрезентативная региональная выборка, мнения экспертов проверялись на согласованность и достоверность. Результаты исследования позволили составить структурную схему оценки земельных участков (рис. 3).

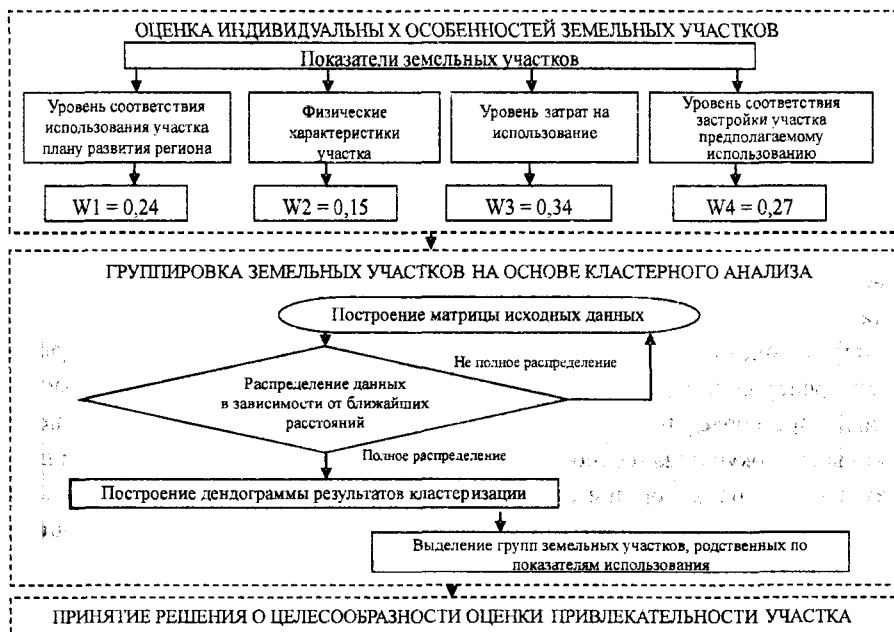


Рис. 3. Структурная схема экономической оценки земельных участков

Выборка земельных участков для предварительной оценки должна содержать участки прошедшие процедуру торгов с разными управленческими исходами: с высокой эффективностью продажи; с высокой степенью спроса; с характеристиками убыточности аукционной системы и т.д. Предлагаемое организационно-экономическое решение состоит в последовательном объединении земельных участков в группы, первоначально имеющие самые близкие показатели, а затем объединение более отдаленных друг от друга. Указанная процедура предварительной оценки позволяет выявить необходимость этапов дальнейшего проведения оценки привлекательности земельных участков и соответствующих затрат бюджетных средств, то есть, по сути, целесообразность аукционной торговли в регионах по объектам, предназначенным для изменения правовой формы использования.

Таким образом, предложенная организационно-экономическая схема прогнозирования, включающая предварительную оценку, позволяет сконцентрировать внимание на возможности продажи на торгах (своевременно отклонить одни участки и сосредоточиться на выделении других), а также может послужить основой для принятия рациональных решений по управлению земельными участками как доминирующей частью природно-экономической базы региона. Предложенная экономическая оценка земельных участков позволяет выявить варианты трансформации прав на земельные участки.

4. Предложено организационно-экономическое обеспечение принятия управленческих решений относительно трансформации прав собственности (продажа или аренда), заключающееся в нормировании количественных оценок привлекательности земельных ресурсов с применением интервальных границ, что позволяет территориальным органам власти выбрать способ рационального использования и снизить институциональные издержки.

Формирование и трансформация прав использования земельных ресурсов региона в соответствии с законодательством России осуществляется через проведение земельных аукционов. Организационно-экономический механизм аукционов укрупненно подразделяется на предварительный этап, связанный с работами по оценке заявок и документирование, и основной этап, заключающийся непосредственно в проведении конкурса. Однако, по данным Российской статистики, при проведении аукционов более половины выставленных лотов не находят своего покупателя и основная причина этого – проблемы в проведении предварительного этапа организационно-экономического механизма управления трансформацией прав собственности. В связи с этим диссертантом обоснованы меры, позволяющие усилить: 1) расширение оценочных критериев объектов трансформации (земельных лотов); 2) прогнозирование вариантов использования земельных участков (рис. 4).

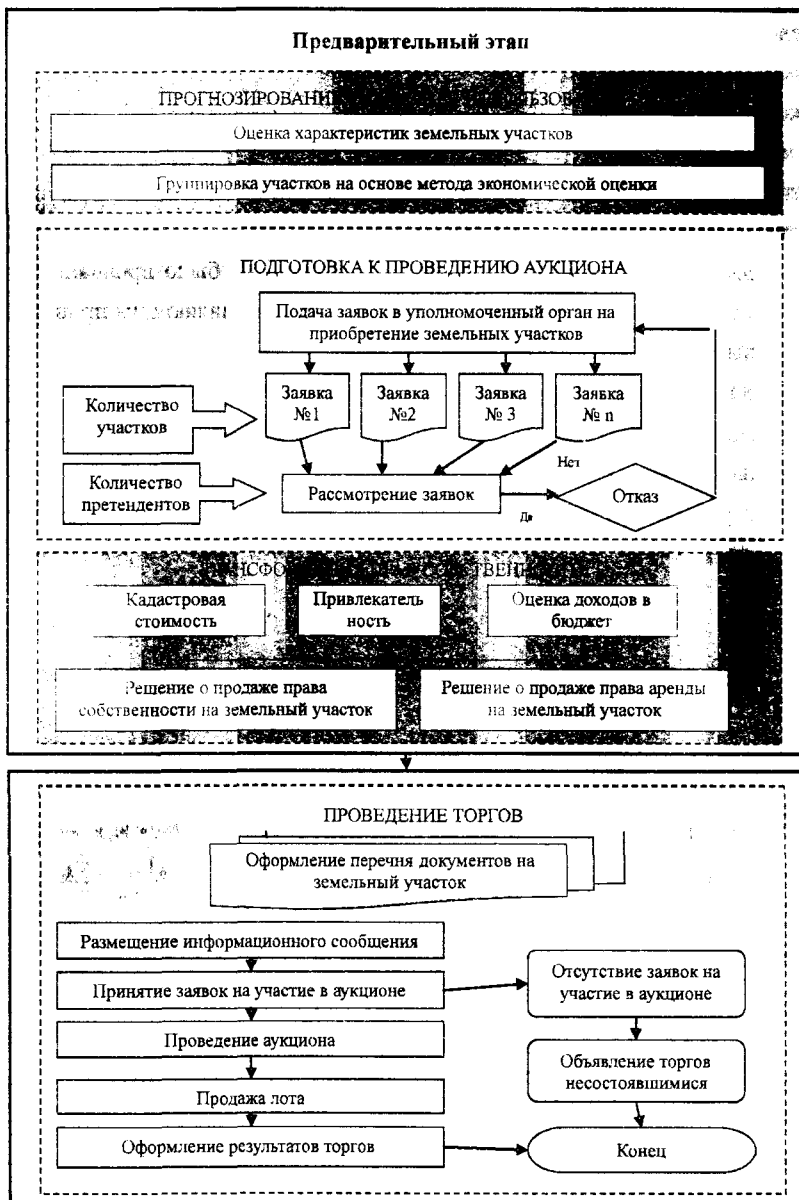


Рис. 4. Организационно-экономический механизм функционирования земельных аукционов при трансформации прав использования земельных ресурсов региона

¹ Предложения диссертанта выделены темным фоном

Организационно-экономический механизм в части оценки привлекательности земельных ресурсов и их структурных единиц - земельных участков - предполагает возможность выбора направлений их использования. В этой связи на основе предложенной модели оценки привлекательности для территориальных органов власти диссертантом произведены расчеты нормы количественных оценок с применением интервальных границ (рис. 5). Расчет интервальных границ требует определения закона распределения статистического ряда и вычисления центральных статистических моментов. Для расчета показателей интервалов было проанализировано 40 земельных участков Южно-Уральского региона по составляющим привлекательности. Для выбора теоретического распределения по статистическому ряду данных оценочных характеристик привлекательности земельного участка диссертант воспользовался системой кривых Пирсона. Точки значений фактических характеристик привлекательности земельных участков в координатах β_1 и β_2 попадают в область нормального распределения системы кривых Пирсона, соответственно закон распределения статистического ряда является нормальным. Фрагмент процедуры нор-

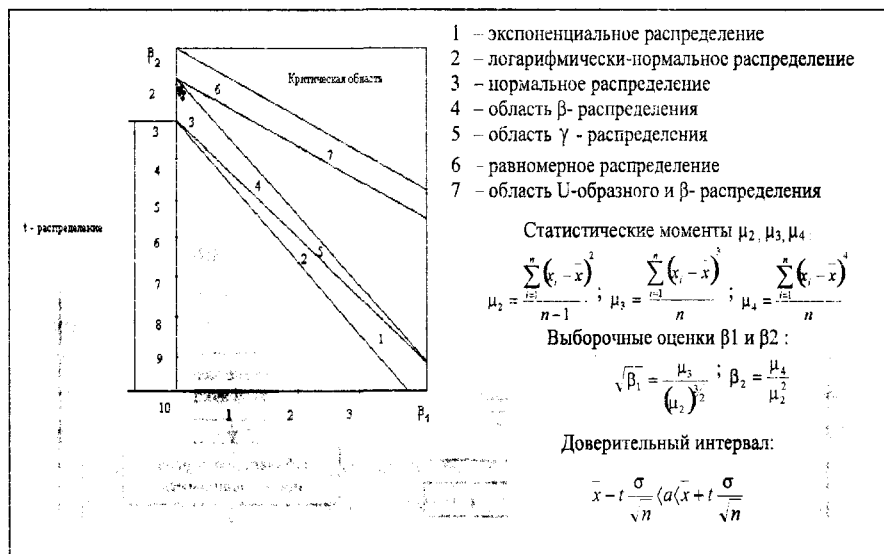


Рис. 5. Фрагмент нормирования значений интегральных показателей

В результате расчетов за нормальные интервалы оценочных характеристик следует принять следующие значения: для кадастровой привлекательности – от 2,89 до 3,35 баллов; для технологической – от 2,89 до 3,54; для инвестиционной

– от 2,97 до 3,73; для экономической – от 2,8 до 3,14; для оценки специфики Южно-Уральского региона – от 2,97 до 3,37; для интегрального показателя – от 2,91 до 3,41 баллов.

В отношении отдельно взятых показателей следует принимать промежуточные управленческие решения по распоряжению земельным участком. В отношении общего показателя рассматриваются следующие области использования: если значения меньше нижней границы интервала, участок не рекомендуется выставлять на торги в данный момент; если значение попадает в нормальный интервал, такой участок необходимо выставлять к продаже на аукционе на право собственности; если же характеристики земельного участка превышают верхнюю границу интервала, такой участок рекомендуется выставлять на торги, как лот на право аренды, что обеспечит регулярные поступления в бюджет.

5. Обоснованы экономические преимущества от применения предложенного организационно-экономического инструментария трансформации прав собственности на земельные ресурсы региона для территориальных органов власти, заключающиеся в модернизации системы прогнозирования доходной базы территории на основе использования оценки привлекательности природных ресурсов и отбора вариантов их использования.

Управление природными ресурсами в соответствии с действующим гражданским и земельным законодательством, со стороны региональных органов власти связано с активизацией управленческих воздействий на объект управления - природные ресурсы, в целях обеспечения экономической эффективности их использования. Управление природными ресурсами региона в интересах рационального использования земли в целом и земельных участков в частности осуществляется на основе организационно-экономического механизма, включающего в себя: мотивационную основу деятельности, связанную с наличием привлекательности земельных объектов; финансового планирования в части прогнозирования доходов в бюджет от использования земли; трансформации прав собственности на земельные единицы на основе земельных аукционов; оценки земельных ресурсов и выбора варианта использования на основе присвоения земельным участкам категории; а также институциональной деятельности (рис. 6).

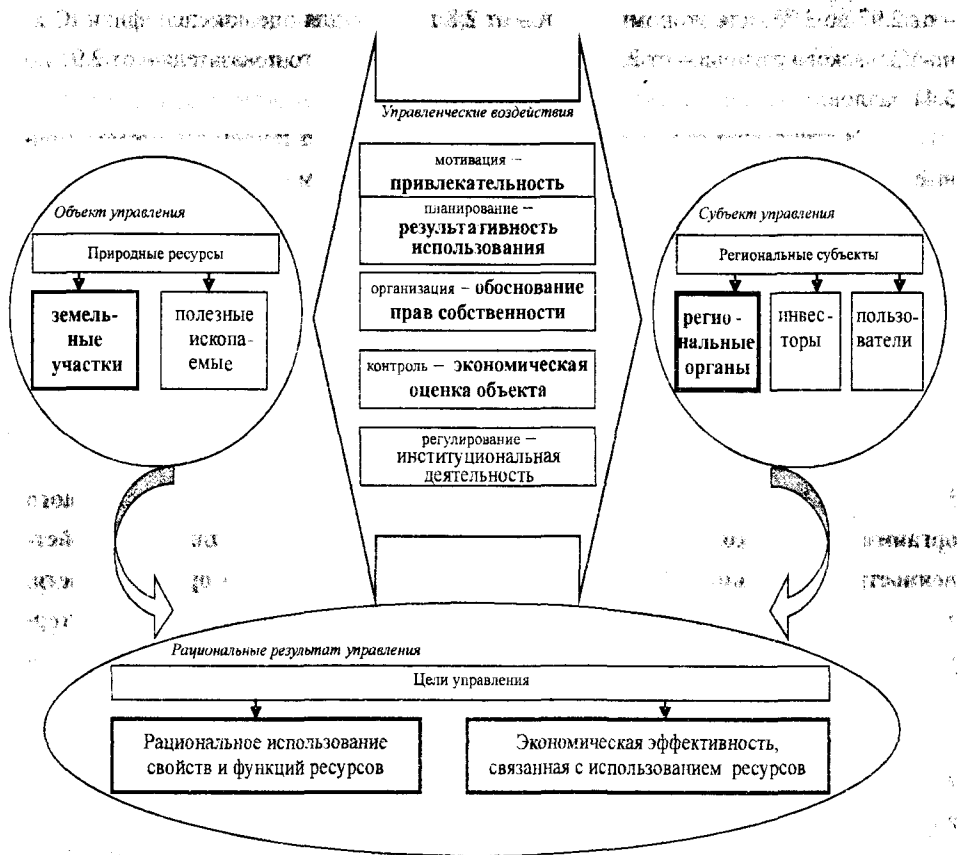


Рис. 6. Организационно-экономический метод рационального использования природных ресурсов региона

Существующий организационно-экономический механизм использования земельных ресурсов региональных органов власти не включает альтернативности использования земельных ресурсов, что негативно влияет на точность прогнозов и перспективы развития региона. Кроме того, в настоящее время при прогнозировании бюджетных доходов не учитываются возможности рыночного механизма, связанные с вариантами продажи или передачи в аренду земельных участков, по-разному влияющих на величину поступлений в бюджет и обеспечивающих нефинансовые возможности региона как в части поступлений, так и в использовании средств в интересах региона. Прогнозирование доходов традиционно осуществляется с использованием лишь коэффициента инфляции (работы

Жилкина С.Ф., Знаменской К.Н., Калининковой И.О., Рохчина В.Е. и др.). Диссертантом предложено прогнозировать доходы бюджета с учетом оценки привлекательности земельных участков и рационального выбора способа трансформации прав в интересах региональных и муниципальных органов власти.

Прогнозирование доходов бюджета как элемента управления земельными участками состоит в оценке экономических преимуществ региона от вариантов его использования. Прогнозная величина дохода может быть представлена следующей функцией:

$$D_1 = P + N \text{ или } D_2 = A_1 + A_2, \quad (7)$$

где D_1 – доход от продажи земли в собственность на торгах, P – стартовая цена лота, N – налог на землю, D_2 – доход от продажи права аренды земли, A_1 – доход от продажи права аренды, A_2 – арендная плата.

Точность информации о целесообразности варианта использования позволяет сопоставить выгоды: от продажи в собственность земельного участка и от продажи права аренды (рис. 7).

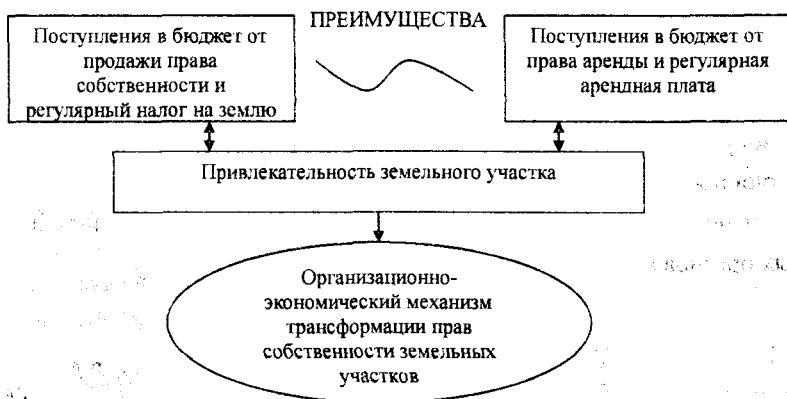


Рис. 7. Сопоставление преимуществ от использования земельного участка

Трансформация собственности земельного участка на правах аренды обеспечивает поступления в бюджет в виде разовой суммы за право аренды земельного участка и регулярные поступления арендной платы, кроме того, такая передача права пользования земельным участком оставляет преимущественное право на земельный участок за органами власти. С другой стороны, продажа в

собственность земельного участка связана с разовыми поступлениями в бюджет и регулярными поступлениями налога на землю, но, в свою очередь, органы власти утрачивают прерогативу пользования земельным участком. Таким образом, принятие решений с использованием принципа формирования исходной информации для прогнозирования доходов бюджета от управления земельными участками в части определения вариантов использования следует считать одним из механизмов системы управления земельными ресурсами региона.

Практические возможности использования инструментария функционирования земельных аукционов при трансформации прав использования земельных ресурсов региона были исследованы нами на примере земельных участков Каслинского муниципального района Челябинской области.

Результаты апробации инструментария на примере группы земельных участков показали, что участки, разные по видимым признакам, объединились в один кластер, что говорит об аналогии первичных показателей эффективности регионального использования рассматриваемых лотов при наличии существенных различий в специфике участков. Оценка привлекательности и интервальная оценка земельного участка на берегу озера «Алабуга» показала, что его целесообразно сдать в долгосрочную аренду, что даст регулярные, достаточно крупные поступления в бюджет.

Разработанный инструментарий значительно усиливает важный для решения вопроса о трансформации прав собственности предварительный этап организационно-экономического механизма использования природных ресурсов региона и позволяет повысить эффективность работы региональных и муниципальных органов власти.

РАБОТЫ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в журналах, рекомендованных ВАК РФ

1. Чиркина, С.С. Совершенствование методов управления региональными природно-экономическими ресурсами / С.С. Чиркина // Вестник университета (ГУУ). – М. 2010. - № 8 – 0,76 п.л.

2. Чиркина, С.С. Методика оценки земельных лотов при проведении аукционов / С.С. Чиркина // Вестник ЮУрГУ, Серия «Экономика и менеджмент» – Челябинск, 2010. - № 13 – 0,59 п.л.

Монографии и статьи в сборниках научных трудов, журналах

3. Чиркина, С.С. Конкурентный механизм обеспечения процессов землепользования: тенденции развития, анализ и оценка характеристик / С.С. Чиркина,

Т.А. Шиндина и др., под ред. С.С. Чернова // Грани конкурентоспособности: государство, регион, предприятие, товар. Монография. – Новосибирск: СИБПРИНТ, 2008. – 12 п.л. (авторских – 1 п.л.).

4. Чиркина, С.С. Экономическое регулирование природно-ресурсной базы региона на примере Челябинской области / С. С. Чиркина // Управление процессами конвертации научно-практических разработок в социально-экономическое богатство общества. Материалы Всероссийской конференции с элементами научной школы для молодежи – Челябинск: ЮУрГУ, 2009. – 0,25 п.л.

5. Чиркина, С.С. Использование природно-экономических ресурсов: сущность системы и эволюция взглядов / С. С. Чиркина // Социально-экономические и гуманитарные науки – Снежинск: Филиал ЮУрГУ, 2009. – 0,30 п.л.

6. Чиркина, С.С. Метод принятия решений на основе земельных группировок и привлекательности земельных лотов / С. С. Чиркина // Строительный комплекс: Экономика управления и инвестиции. Всероссийская конференция, посвященная 65-летию Е. В. Гусева – Челябинск: ЮУрГУ, 2009. – 0,25 п.л.

7. Чиркина, С.С. Особенности управления земельными участками: актуальные задачи и перспективы / С. С. Чиркина, Н.С. Тихонова // Естественно-научные, гуманитарные и социально-экономические науки: первая международная заочная конференция (24 мая 2008 года). – Челябинск: ЮУрГУ, 2008. – 0,4 п.л. (лично автором 0,2 п.л.).

8. Чиркина, С.С. Применение механизма проведения аукционов в земельной экономике // Естественно-научные, гуманитарные и социально-экономические науки: первая международная заочная конференция (24 мая 2008 года). – Челябинск: ЮУрГУ, 2008. – 0,2 п.л.

9. Чиркина, С. С. Выявление групп земельных участков для формирования начальной стоимости при проведении аукционов на основе кластерного анализа / С. С. Чиркина, Т. А. Шиндина // Научно-практический журнал «Управление инвестициями» № 3 – 2008 – Челябинск ЮУрГУ 2008 – 0,45 п.л. (авторских – 0,2 п.л.)

10. Чиркина, С.С. Современный земельный рынок: участники, законодательные основы регулирования и история развития / С. С. Чиркина, Т.А. Шиндина // Строительный комплекс: экономика, управление и инвестиции. Сборник научных трудов. Вып. 7. – Челябинск: НТЦ-НИИОГР, 2007. – 0,65 п.л. (авторских – 0,35 п.л.).

Подписано в печать 25.05.2010. Формат 60*84 1/16.

Печать офсетная. Усл. печ. л. 1,16. Уч. изд. л. 1. Тираж 100 экз.

Тип. ОАО "Радий", г. Касли, ул. Свердлова, 83, тел. (351-49) 2-12-74, зак 749