

ЗЕМЕЛЬНАЯ ИПОТЕКА: МЕСТО И РОЛЬ В СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКЕ РОССИИ*

© 2013 Козлова Светлана Вячеславовна
доктор экономических наук, ведущий научный сотрудник
Институт экономики Российской академии наук
117218, г. Москва, Нахимовский пр., д. 32
E-mail: zeldner@inecon.ru

Проанализированы ограничения развития инновационной активности в России, и сделан вывод о недостаточном финансировании инновационных процессов, в том числе из-за нехватки собственных инвестиционных средств предприятий. По мнению автора, правильная оценка активов предприятий, в первую очередь земельных ресурсов, позволит предприятиям под залог этих активов использовать более широко кредитные средства в инновационных программах.

Ключевые слова: земельная ипотека, инвестиционные ресурсы, залог земли, инвестирование инновационных процессов.

Земельная ипотека как инвестиционный механизм

Развитие современной экономики России невозможно без формирования национальной инновационной системы, что требует, с одной стороны, государственного управления и координации действий всех ее субъектов, с другой - самостоятельных усилий всех субъектов, заинтересованных в реализации инноваций, создании условий, способствующих инновационному процессу и внедрению достижений науки и техники в российскую экономику. Ограничения для роста уровня инновационной активности включают в себя и недостаточное инвестирование инновационных процессов, в том числе вследствие ограничений государственного финансирования, неразработанности механизма целевого использования средств государственного бюджета, неполного объема собственных инвестиционных средств предприятий. Кроме того, низкий технико-технологический уровень производства, высокая степень физического и морального износа эксплуатируемого оборудования, низкое значение коэффициента обновления промышленной продукции характеризуют российскую промышленность, которой не хватает инвестиций для реконструкции устаревших мощностей.

Инновационное развитие не может быть обеспечено исключительно за счет бюджетного финансирования. Средства, выделяемые государством, могут служить катализатором инноваци-

онных процессов, убеждающим частный бизнес в серьезности его намерений. Существенные объемы софинансирования инновационных проектов находятся в руках частных компаний. Государству следует диверсифицировать направления стимулирования инновационной активности, расширяя поддержку наиболее эффективных проектов. Инновационно ориентированная деятельность отличается высокой степенью неопределенности и риска, поэтому важный принцип построения системы финансирования инноваций - множественность источников, гибкость и адаптивность к быстро меняющемуся социально-экономическому контексту. Важно, чтобы финансирование инновационной деятельности за счет бюджетных средств осуществлялось в русле проводимой государственной инновационной политики и предназначалось как для решения крупномасштабных научно-технических проблем, так и для поддержки малого и среднего инновационного предпринимательства.

Таким образом, в ряду причин неостребованности инновационного типа развития в России - недостаточность механизмов финансирования. Механизмы привлечения частных средств в инновационную сферу фактически не действуют. Нет инструментов стимулирования субъектов хозяйствования к использованию инноваций, отсутствуют проработанные механизмы привлечения внешних инвестиций. В данном контексте аргументирована значимость развития в стране кредитного финансирования инноваций по всей цепочке внедрения, в том числе под залог активов предприя-

* Статья написана при финансовой поддержке РГНФ, грант № 12-02-00427.

тий. При этом земельные активы могут играть важную роль повышения инвестиционной привлекательности заемщика при правильной оценке их вклада в активы предприятия-заемщика.

Исходя из своего экономического содержания ипотека способствует привлечению финансовых средств для поддержания и развития материального производства, сельского хозяйства и прочих сфер экономики через вовлечение в механизм залога территорий, на которых расположены предприятия. Ипотека непосредственно влияет на развитие земельно-имущественного комплекса, так как обеспечивает оборот и “перераспределение прав на имущество”¹ в случае, когда применение других механизмов оборота юридически невозможно или экономически нецелесообразно. Регулирование использования земельных ресурсов посредством ипотеки предполагает воздействие последней на формы и объемы вовлечения земли и прочей недвижимости в рыночный оборот и возможность перераспределять капиталы и недвижимость с целью повышения эффективности их использования. При этом, на наш взгляд, эффект может быть получен только при развитии целевой земельной ипотеки, предусматривающей опору на ключевое направление развития региона, территории, города (сельское хозяйство, отрасль промышленности, жилищное строительство и т.д.) под инновационные проекты с использованием института земельно-инвестиционного банка, стимулирующего инвестиционные вложения. В данном случае ипотека является “механизмом привлечения инвестиций для решения заранее определенных задач”² и достижения поставленных целей. Содержание указанной модели целевой земельной ипотеки в комплексе может быть представлено:

- определением, исходя из кадастровой оценки и возможных направлений использования земельных ресурсов для привлечения инвестиционных вложений посредством ипотеки;
- оценкой инвестиционного проекта использования ипотеки;
- финансово-институциональными условиями;
- оценкой рисков с учетом экономических, природных особенностей регионов РФ.

Несмотря на то, что о массовой земельной ипотеке говорить пока рано³ и потенциальные эффекты, заложенные в этом механизме, не используются в полной мере, наличие данных трудностей не означает невозможности или несвоевременнос-

ти активизации цивилизованных форм ипотечного кредитования. Ипотеку следует рассматривать как современный институт земельно-имущественных отношений, служащий привлечению инвестиций в использовании земельных ресурсов, на базе которых осуществляются модернизация производства, переход к инновационной экономике, стабилизация и экономический рост. Для этого должна быть разработана система мер, направленных на совершенствование земельно-имущественных отношений и ипотеки с целью использования их в наиболее приемлемых и выгодных для всех участников формах, а также для минимизации указанных выше рисков.

В противном случае неразвитость ипотечных отношений снижает инвестиционную активность, сдерживает решение долгосрочных социально-экономических проблем. Использование земельной ипотеки для привлечения инвестиций может дать необходимый эффект лишь в том случае, если будет глубоко проработана законодательная основа этого механизма в тесной увязке с закономерностями развития земельного комплекса и реального сектора экономики.

Развитие институтов

земельно-имущественного налогообложения

Являясь одновременно базисом производственной деятельности и объектом недвижимости, земля представляет собой один из важнейших ресурсов развития и функционирования экономики городов и, соответственно, в рамках этого технопарков, территорий инновационного развития и прочих элементов национальной инновационной системы.

Применительно к условиям крупных городов как важнейших экономических, индустриальных и инновационных центров России реальное осуществление земельной политики (со всеми необходимыми элементами обеспечения в виде вовлечения участков в хозяйственный, инвестиционный оборот, проведения инвентаризации городских земель, оценки земель и пр.) ведет к увеличению социального, производственного, налогового потенциала земли и превращению ее в мощный самостоятельный фактор экономического роста города в условиях инновационного развития экономики. Для этого необходимо:

- 1) получение полной и достоверной информации о землях, составляющих территорию городов, и расположенных на них объектах капитального строительства и некапитальных объектах;

2) создание и актуализация интегрированно-го публичного информационного ресурса, аккумулирующего сведения о текущем использовании территории городов, и повышение эффективности такого использования;

3) создание эффективной системы использования земель для реализации социальных задач, городских инфраструктурных проектов в совокупности с увеличением доходов городского бюджета за счет земельных платежей;

4) обеспечение полноты и достоверности информации об объектах собственности городов для реализации государственной политики, эффективного управления и распоряжения городским имуществом;

5) формирование эффективной системы управления имуществом, направленной на надлежащее обеспечение государственных функций и снижение доли участия государства в конкурентных сферах экономики;

6) совершенствование структуры имущественных комплексов городских организаций и системы управления ГУП и ГУ;

7) повышение конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности хозяйственных обществ с долей города в уставном капитале и снижение доли участия государства в конкурентных сферах экономики.

Достижение поставленной цели - формирование структуры собственности и системы управления имуществом, позволяющих полностью обеспечить исполнение государственных функций, максимизировать пополнение доходной части бюджета городов и снизить расходы городского бюджета на содержание имущества - может осуществляться путем реализации ряда мероприятий. В первую очередь, это инвентаризация территории и имущества городов, в результате которой будет получена полная и достоверная информация о землях и земельных участках, составляющих территорию городов и расположенных на них объектах капитального строительства и некапитальных объектах. Как результат, создание и актуализация Поземельного реестра - земельного баланса территории городов. Следующей важнейшей задачей является “вовлечение неиспользуемых земельных участков в хозяйственный оборот”⁴, недопущение неэффективного использования земель. Не менее важной задачей выступает обеспечение реализации территориальных и отраслевых схем размещения

объектов городского заказа, иных инфраструктурных и социальных объектов и стимулирование инвестиционного строительства и развития городских земель в инновационно-ориентированных сферах деятельности.

Увеличение доходов городского бюджета возможно за счет организации эффективного землепользования, оформления ранее возникших прав на земельные участки.

Оценка земли

В сегодняшних условиях государство, на наш взгляд, может и должно изымать ренту с помощью ценового регулирования земельных участков на базе совершенствования системы кадастровой оценки земли, включающей в первую очередь методику кадастровой оценки земли. Это выражено, например, в “совершенствовании методологических подходов в предложениях по дополнению кадастровой оценки земли поправочными коэффициентами, отражающими рыночные факторы - потенциальный спрос со стороны инвесторов на земельные участки”⁵. Уточненная методика поправочных коэффициентов представляет интерес в условиях невозможности прямым способом оценить спрос на земельные участки. Эти предложения позволяют, на наш взгляд, методологически правильно отразить в кадастровой оценке земельных ресурсов сбалансированность между имеющимися земельными ресурсами и количеством привлекаемых инвестиций в каждом регионе.

Использование земельных ресурсов в совместных проектах государства и бизнеса (в особых экономических зонах)

Если полтора года назад мы только теоретически объясняли, что такое ОЭЗ, то сейчас абсолютно все компании перед принятием решения едут на площадку и оценивают динамику развития. Это объяснимо, ведь “суть работы резидента заключается в создании своего производства”⁶. Отношения между ним и государством регламентируются соглашением, по которому государство обязуется предоставить инфраструктуру и льготы, а резидент обязан создать производство. “Государство требует от управляющей компании”⁷, чтобы инвесторы приходили в ОЭЗ ритмично, а госинвестиции шли параллельно с частными. В этом и заключается эффективность, так как если из двух основных процессов - “при-

влечение инвесторов и строительство инфраструктуры⁷⁸ - один процесс опережает второй, то это моментально снижает результативность функционирования ОЭЗ. Если допустить, что в ОЭЗ будет много инвесторов, которых управляющая компания не сможет обеспечить инфраструктурой, то это будет коллапс. То же самое произойдет, если будет возведена вся инфраструктура, а инвесторы не придут.

Среди причин, из-за которых развитие ОЭЗ в России пока не носит всеобщего характера, - многочисленные проволочки, вызванные пробелами в Земельном кодексе. Так, Земельным кодексом РФ (п. 14 ст. 30) предусмотрена возможность предоставления земельных участков без конкурса и предварительного согласования на территории особой экономической зоны или на прилегающей территории для развития инфраструктуры особой экономической зоны. При введении данной нормы ставилась задача, в частности, обеспечить возможность целевого жилищного строительства для специалистов организаций - резидентов особой экономической зоны. Вместе с тем в ст. 30.1 Земельного кодекса РФ (п. 1, 2) содержится исчерпывающий перечень исключений, когда земельные участки для жилищного строительства предоставляются не по результатам аукционов, причем п. 14 ст. 30 в числе возможных исключений не назван. Как результат, отставание строительства жилья для специалистов ОЭЗ.

Таким образом, говорить об эффективном использовании земельных ресурсов в ОЭЗ пока рано, а стремиться к этому нужно.

¹ Зельднер А.Г., Южелевский В.К. Жилищное строительство и ипотека в России // ЭКО. 2004. № 8. С. 38.

² Зельднер А. Социализация общественных отношений и государственно-частное партнерство // Проблемы теории и практики управления. 2012. № 7-8. С. 22-28.

³ По расчетам, сделанным на основании данных Росстата, начиная с середины 1990-х гг. доля залога ко всем сделкам (кроме аренды) растет, но составляет небольшую величину: в период с 1996 по 2009 г. - от 0,2 (в 1996 г.) до 1,5 % (в 2004 г.), а далее до 2011 г. - от 1,5 до 2,5 %.

⁴ Мещеров А.В. Рента: ретроспективный анализ и современность // Вестник Самарского финансово-экономического института. 2012. № 2 (14). С. 4.

⁵ Козлова С.В. Особенности земельного рынка России // Экономические науки. 2011. № 5. С. 187-190.

⁶ Козлова С. Государственные услуги и льготы в области землепользования в особых экономических зонах: анализ новых нормативных актов // Вестник Института экономики РАН. 2012. № 6. С. 94.

⁷ Осипов В.С. Модель сил конкуренции сетевой бизнес-структуры (на примере кластера) // Инновации и инвестиции. 2013. № 6. С. 176-179.

⁸ Халтурин Р.А. Приоритеты формирования дорожной инфраструктуры // Вопросы экономики и права. 2011. № 4. С. 226.

Поступила в редакцию 02.09.2013 г.