

ПУТИ УЛУЧШЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ В ОСОБЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОНАХ*

© 2015 Зельднер Алексей Григорьевич

доктор экономических наук, профессор, главный научный сотрудник

© 2015 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, svk1020@mail.ru

Рассмотрены особенности использования земли с учетом опыта льготного режима землепользования и налогообложения в особых экономических зонах. Проанализированы проблемы включения земли в стоимость материальных активов хозяйствующих субъектов. Проведена оценка рисков и преимуществ использования земельных активов предприятий как механизма привлечения инвестиций.

Ключевые слова: льготное землепользование, земельные льготы, особые экономические зоны, территории опережающего развития, земельные активы предприятий.

Современный подход к исследованиям проблем землепользования, их оценки следует рассматривать с позиций национального богатства в целом в системе социально-экономического развития. При правильном обосновании включения в стоимость активов оценка земли привлекает инвесторов в инвестиционные проекты: земля становится материальным активом и начинает “работать” на снижение рисков через страхование, залог и пр. То есть рост эффективности использования земельных ресурсов возможен при условии превращения земельных отношений в фактор воздействия на экономический рост и социально-экономическое развитие регионов через комплексное развитие территорий в рамках стратегического планирования и инвестиционного регулирования. На первый план выступает необходимость формирования институциональной среды и адекватных ей форм владения и пользования. При этом актуализируется вопрос о степени соответствия кадастровой стоимости земли реальной экономической ценности как инвестиционного ресурса, о возможности земельных участков служить залоговым обеспечением для развития системы ипотечного кредитования, о стимулировании использования земли в различных формах государственно-частного партнерства. Следует отметить, что в развитых странах земельные ресурсы учитываются в системе наци-

ональных счетов как капитал и включаются в состав основных фондов¹.

В настоящее время все большее внимание уделяется развитию различного рода зон. В России приняты Федеральные законы об особых экономических зонах, о зонах территориального развития и о территориях опережающего социально-экономического развития. Всем этим территориям выделяются значительные земельные участки. В этой связи нами проведен анализ по использованию земли в особых экономических зонах (ОЭЗ), показавший основные направления улучшения использования земель в зонах различной направленности.

Результаты анализа проведенного исследования особых территориальных зон различных форм позволяют сделать выводы о необходимости расширения льгот в области земельных отношений в ОЭЗ², в частности, предоставить эффективно работающим инновационным предприятиям земельные участки в собственность на безвозмездной основе с правом их капитализации и использования в качестве залогового актива. Также, по нашему мнению, необходимо усилить профессиональную подготовку кадров, работающих и участвующих в принятии управленческих решений на предприятиях ОЭЗ в области земельного права.

В рамках исследования особых технико-внедренческих зон в реализации модели инновационного развития возникли вопросы, связанные с

* Статья написана при поддержке РГНФ. Грант № 14-02-00150.

земельными отношениями. Это касается льгот для привлечения инвесторов в ОЭЗ в части аренды земли для предприятий-резидентов ОЭЗ, выкупа и распоряжения землей.

Анализ предоставляемых льгот в части земельных отношений, с точки зрения повышения инвестиционной привлекательности ОЭЗ, показал следующее:

1. Льгота в части фиксированной арендной платы. Земельные участки в пределах ОЭЗ предоставляются в долгосрочную аренду на основании соглашения между администрацией ОЭЗ и резидентом. При этом Законом об особых экономических зонах предусмотрен фиксированный размер арендной платы за предоставляемые резиденту ОЭЗ земельные участки, установленный в размере 2 % от их кадастровой стоимости.

Установление фиксированного размера арендной платы за землю, безусловно, ощутимая льгота для резидентов, она сдерживает желание администрации ОЭЗ повышать данный платеж. В то же время нельзя отрицать, что существует тенденция повышения стоимости земли, что связано с постоянным ростом ее кадастровой стоимости. Как следствие - эффект данной льготы для резидентов ОЭЗ уменьшается с каждой обновленной кадастровой переоценкой земли.

На наш взгляд, сделать действенной данную льготу можно лишь путем значительного сокращения размера арендной платы за землю. Более того, можно вообще отказаться от арендной платы на протяжении ряда лет (от 5 - до 15) после запуска зоны; льготный период сделать более продолжительным в зависимости от увеличения размера инвестиций; связать размер арендной платы с коэффициентами эффективности работы предприятий-резидентов: чем лучше работа, тем меньше земельные платежи.

2. Налог на землю. Освобождение от уплаты налога на землю предусматривается сроком на пять лет с момента возникновения права собственности на земельный участок, расположенный на территории ОЭЗ. Данная льгота будет применяться лишь к тем резидентам свободных экономических зон, которые создадут объекты недвижимости, а это требует времени и инвестиций.

3. Льгота в части выкупа земельного участка резидентом ОЭЗ. В соответствии с законодательством Российской Федерации и с Федеральным законом "Об особых экономических зонах" арендаторы земельных участков в преде-

лах территории особой технико-внедренческой зоны являются собственниками созданных ими объектов недвижимости и имеют право выкупа расположенных под указанными объектами земельных участков. Здесь хотелось бы затронуть два аспекта.

Во-первых, представляется целесообразным использовать льготу по выкупу земли резидентами для создания полноценного рыночного актива. То есть для резидентов всех ОЭЗ разрешить бесплатную передачу земли (под своей недвижимостью), но при этом земля должна попадать в актив предприятий-резидентов по рыночной стоимости. Только в этом случае она может служить полноценным активом, в первую очередь залоговым.

Выкуп земельных участков не должен отвлекать денежные потоки резидентов - они должны быть направлены на развитие инновационной деятельности. В то же время земельные участки должны включаться в основные фонды предприятия по рыночной стоимости. Это увеличивает капитализацию предприятия, расширяет возможности залогового фонда при кредитовании. В качестве одного из вариантов решения данной проблемы, на наш взгляд, может быть внесение изменений в Закон об особых экономических зонах положения об отсрочке выкупа (при соблюдении требований к инновационному развитию предприятия). При этом оценка земли как актива предприятия должна быть рыночной.

Во-вторых, хотелось бы обратить внимание на обратную сторону данной льготы. Выкупленный земельный участок становится частной собственностью, и останется ли этот участок территорией свободной экономической зоны - большой вопрос. Что делать с земельным участком, если предприятие-резидент уже выкупило данный участок, но потом перестало быть резидентом?

Государство многое делает для инвесторов: предоставляет различные преференции, создает инфраструктуру за счет бюджетных средств. И естественно, что в ответ оно хотело бы получить новые продукты, товары, рабочие места, передовые технологии, которые будут находить свое применение в производстве и экономике. Это поможет активизировать процесс модернизации российской экономики, о которой так много говорится. Вместе с тем не все резиденты смогут выполнить свои обязательства и, соответственно, внести посильный вклад в модернизацию Рос-

сии. Что с такими резидентами особой экономической зоны делать: избавляться от них или, наоборот, помогать им, привлекать дополнительное государственное финансирование? А в рамках данной проблемы - что делать с их земельными участками, если на тот момент они будут в частной собственности? Целесообразно уже сейчас законодательно отрегулировать данные вопросы с целью исключения впоследствии рисков спекулятивных операций с землей.

4. И наконец, важной темой, на наш взгляд, является концентрация льгот не только по территориальному принципу, но и по так называемому кустовому. Центром такого “куста” надо сделать предприятие, являющееся резидентом ОЭЗ, но при этом дать возможность пользоваться льготами и преференциями компаниям, которые существуют в сети этого предприятия, но не располагаются на его территории. Распространить льготы в области аренды земли, земельного налога по всей цепочке контрагентов предприятий-резидентов особых экономических зон, т.е. чтобы это была определенная сеть взаимосвязанных между собой компаний, производств, технологий, научных разработок. В ОЭЗ будет координационный центр, а все компании, которые задействованы в этом процессе, будут пользоваться общими льготами и преференциями.

Аналогичные льготы целесообразно применить и к компаниям, не находящимся на площадках особой экономической зоны. Все будет зависеть от того, каким образом они будут развиваться. Если они будут находить партнеров и выстраивать взаимоотношения с теми компаниями, которые являются резидентами, то, скорее всего, так и будет происходить: либо на них тоже будет переходить статус резидента, либо они будут пользоваться теми же преференциями и льготами под брендом каких-то компаний, которые являются резидентами.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о необходимости *расширения льгот в области земельных отношений в особых терри-*

ториальных зонах до комплекса стимулов, типичных для азиатских ОЭЗ (Южной Кореи, КНР, Сингапура и др.), а именно:

- освобождения от арендных платежей за землю;
- фиксированных коммунальных платежей на десять лет, не превышающих 50 % от действующих тарифов;
- нулевого налога на имущество;
- введения для малых предприятий регламента упрощенного оформления резидентов, которые не нуждаются в строительстве собственного производства на земельных участках, но хотят получить право аренды площадей в ОЭЗ для того, чтобы размещать там свои лаборатории и небольшие производства.

Проведенное исследование позволило подтвердить выдвинутое предположение, что развитие земельного рынка, совершенствование земельных отношений, социально-экономическая стабильность и правовая проработка проблем приводят, как показывает ситуация в развитых странах, к росту инвестиционной привлекательности городов, регионов, особых экономических зон. И наоборот: нерешенность земельных проблем отторгает потенциальных инвесторов. Что касается ситуации в России, то существуют основания предположить, что земельный фактор начинает играть все большую роль в инвестиционной политике регионов.

¹ Инвестиции в земельные угодья рассматриваются в западной системе национальных счетов как физический произведенный капитал, и они включаются в состав основных фондов. См., например: *Сильвестров С.Н., Порфирьев Б.Н.* Национальное богатство: оценка и управление экономическим развитием / под ред. С.М. Шахрая, Е.И. Ивановой; НИИ СП. Москва, 2008.

² Условия функционирования и эффективность использования инвестиционно-инновационных возможностей особых технико-внедренческих зон России / А.Г. Зельднер [и др.]; Российская академия наук, Институт экономики. Москва, 2012. Серия “Научные доклады Института экономики РАН”.

Поступила в редакцию 04.10.2015 г.