

Земельный катализатор

ЭКОНОМИКА

Земля по-прежнему остается одним из главных экономических ресурсов, а ее свободный оборот – купля-продажа может стать настоящим катализатором бурного экономического роста в России. Но пока земля в нашей стране эффективно не используется. Один из тормозов – невозможность предприятиям выкупить землю под своими промышленными площадками по приемлемой цене. А это существенно снижает возможность увеличения их капитализации, ограничивает привлечение инвесторов и сдерживает масштабную модернизацию заводов.

По действующему федеральному законодательству предприятия должны до 1 января 2006 года либо выкупить земельные участки, либо оформить права на их аренду. С момента объявления кампании по продаже земли заводам приватизировать участки решили считанное число предприятий. Одни успели это сделать до того момента, когда в регионах были установлены максимальные ставки выкупа, другие, достаточно богатые, решили заплатить сразу, невзирая на цену. Одним из первых в стране сделал это благополучный Новолипецкий металлургический комбинат, который за 2755 гектаров земли, на которых расположены его основные фонды, заплатил 1,254 миллиарда рублей.

– Нынешние законы, на основании которых и должна приватизироваться земля под предприятиями, носят фискальный характер, – признают в Министерстве экономического развития и торговли РФ. – Сейчас главной целью приватизации земли является получение максимально возможных средств в бюджет от ее продажи, а не собственно передача земли в частные руки. В итоге выкупная цена оказывается слишком высокой. Например, в Рязанской области участок площадью в 1 га стоит 4 млн. рублей.

Но и это еще полбеды. Выкупная цена в настоящее время рассчитывается исходя из ставок земельного налога: ставка налога просто умножается на коэффициент от 3 до 30, в зависимости от пожеланий местных властей. Некоторые субъекты Федерации самостоятельно устанавливают цену выкупа на землю по принципу «как Бог на душу положит», что привело к тому, что в половине российских городов уже установлены максимальные ставки выкупа земли. По словам первого замминистра экономического развития и торговли Андрея Шаронова, стоимость выкупа земли по 41 региону, приславленному в ведомство свои расчеты, в сумме составила 34,8 млрд. долларов. «Очевидно, что эти деньги неподъемны для предприятий, учитывая их текущие обороты», – говорит Шаронов.

Предприятия могли бы взять землю в аренду, что сделали многие. Но и это решение вопроса далеко от идеального, потому что расценки на аренду местные власти могут устанавливать на свое усмотрение. Более того, заключая краткосрочные и долгосрочные договоры аренды, размер арендной платы изменяется арендодателем в одностороннем порядке – так же, как и расторжение договора. Получается замкнутый круг: аренда не устраивает предприни-

мателей, так как не дает гарантий, а выкупить землю дорого.

По различным оценкам, выкуп всех земель под предприятиями обошелся бы промышленникам в 60 – 100 миллиардов долларов. Кроме того, проведенные Минэкономразвития исследования показали, что цена выкупа на земельные участки, занятые отдельными объектами недвижимости, в 2003 году приблизилась к рыночным ценам на аналогичные (сходные по условиям местоположения и виду использования) свободные земельные участки, приобретаемые на торгах. Выкуп зем-

лю – все равно, что заставить предприятия платить по второму разу. Кроме того, по его мнению, России для структурной перестройки экономики нужны полноценные собственники.

Для предприятий крайне важно получить землю под своими производствами в собственность. Однако положительный эффект от приобретения земли в собственности проявится не сразу, для этого понадобится достаточно много времени. Ущерб же, нанесенный необходимостью отвлекать столь существенные суммы от инвестиционных программ, дающих более опе-

вестор задерживал проект до тех пор, пока земля под предприятием не выкупалась, – рассказывает специалист по привлечению инвестиций. – Иностранному инвестору смотрит не только на благосостояние предприятия, но и на вопрос земли: в собственности она у предприятия или нет? Для них это как тест: насколько собственники основных фондов по-настоящему относятся к предприятию, которым они владеют, временщики или нет?

Приватизация земли имеет ключевое значение и для развития регионов. По оценкам экспертов Института экономи-

ки, пить землю до вступления в силу этих «драконовских» ставок. В частности, это сделали ОАО «ЯШЗ», ОАО «Ярославль-резинотехника», ОАО «Ярославский завод РТИ», ОАО «Рыбинскхлебпродукт», ОАО «Ярнефтехимстрой», ОАО «Североход», ОАО «ИФО», ОАО «Ярославская овчинно- меховая фабрика», ОАО «Пролетарская свобода». Собирается успеть это сделать ОАО «Славнефть-НПЗ им. Менделеева», ОАО «Опытный завод «Прогресс», ОАО «Русские краски», ОАО «Лакокраска», ОАО «Яртелеком», ОАО «ЯЗТА», ОАО «Красный маяк».

Однако крупные флагманы ярославской промышленности ни тогда, ни за прошедшие три года не смогли приобрести землю под своими промышленными площадками. Попытки мэра Ярославля Виктора Волончунаса договориться с руководством НГК «Славнефть» о выкупе земли под ОАО «Славнефть-Ярославнефтеоргсинтез» не увенчались успехом. Для ОАО «Автодизель» и ОАО НПО «Сатурн» выкуп до начала 2005 года был и попросту закрыт – для них действовал запрет на выкуп земли, так как доля государства в акционерном капитале этих предприятий превышала 25 процентов.

Многие регионы пошли навстречу бизнесу и снизили «завышенные» ставки выкупа земельных участков под промышленными предприятиями. В Ростовской области ни одно из крупных предприятий области не выкупало свою землю в связи с тем, что цена за 1 кв. метр земли в Ростове равнялась 17-кратному размеру земельного налога, в других городах и районах области – 10-кратному. Эти расценки директорам промышленных предприятий показались завышенными, в результате Законодательное собрание Ростовской области снизило размер кратности ставки земельного налога в Ростове с 17 до 6 раз, в области – с 10 до 4.

В конце прошлого года в Санкт-Петербурге власти пошли на снижение выкупной цены земли в 1,5 – 3 раза. В 2003 году в Псковской области был принят закон, снижающий коэффициент выкупа в 3 раза. В Челябинской области активность покупателей земельных участков возросла в связи с понижением коэффициента ставки земельного налога в Челябинске в 3 раза, в остальных муниципалитетах области в 5 раз. И уже с начала 2003 года 89 предприятий области подали заявки на покупку земли под своими производственными мощностями. Среди них такие предприятия, как ОАО «Мечел», ОАО «Челябинский трубопрокатный завод», ОАО «Ашинский металлургический завод».

В Ярославской области власти всегда находили взаимовыгодные решения, которые не давали загнуться бизнесу и поддерживали в общих интересах развитие промышленности. Наш регион не должен отставать от других. Ярославская областная Дума и администрация области могут принять согласованное решение о снижении коэффициента выкупа земли, тем самым облегчить выживание местной промышленности в условиях торможения роста экономики, обостряющей конкуренции и грядущего вступления в ВТО. Выкупив землю, предприятия смогут привлечь инвестиции на модернизацию своих производств, выпускать качественную современную продукцию, что позволит им по-прежнему платить налоги в бюджет и зарплату работникам.

Евгений СОЛОВЬЕВ

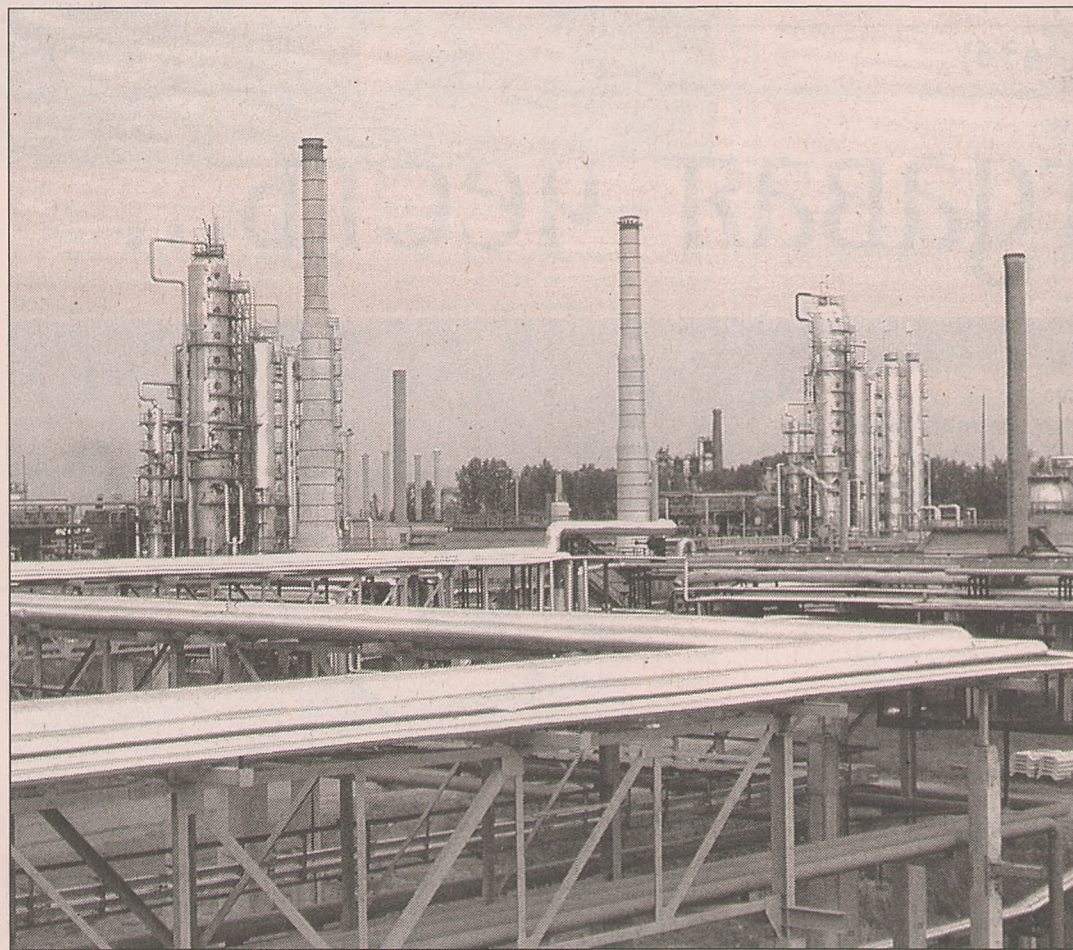


ФОТО ЕВГЕНИЯ СОЛОВЬЕВА

ли только под теплостанциями обошелся бы ОАО «ЕЭС» в 1 млрд. долларов, и, чтобы компенсировать эти затраты, холдингу надо было бы увеличить тарифы на 9 процентов, говорит член правления ОАО Василий Зубакин.

– Выкуп есть не что иное, как повторная, т. е. нарушающая конституционные нормы, приватизация, – уверен экономический эксперт Андрей Лазаревский, советник главы «Объединенных машиностроительных заводов» Кахи Бендукидзе. – «Неполноценные» арендные права на участок, низводящие право частной собственности на предприятие до кабальной аренды, возникли по вине государства. Требование «выкупа» участка под предприятием равноценно предложению заплатить за имущество, которое уже куплено и оплачено.

По расчетам Андрея Лазаревского, выкуп земли по сегодняшним правилам будет стоить в Челябинске 70 тыс. долл. за гектар, в Екатеринбурге – 186 тыс. долл., тогда как в США свободные участки для промышленной застройки можно купить по цене от 30 – 50 тыс. долл. за гектар, в индустриальном парке в Малайзии участки с инженерной инфраструктурой стоят от 60 тысяч долл. за гектар.

ЗАЧЕМ ЗАВОДУ ЗЕМЛЯ?

Владимир Путин не раз высказывался за максимальное упрощение процедуры и снижение ставок выкупа земельных участков под промышленными предприятиями. Президент уже заявлял, что прода-

тивную отдачу, несоизмеримо высок. Средний возраст производственного оборудования в экономике давно перешагнул 20 лет, тогда как в развитых странах нормой считается не более 6 – 7 лет. В 2002 году в промышленности (за исключением добывающих отраслей) оставались незадействованными 48 процентов мощностей. При этом менее трети из них могут быть использованы для расширения выпуска существующей продукции и только порядка 20 процентов – для новой.

И в тот момент, когда предприятия должны сосредоточить свои финансы на приобретении нового оборудования, передовых технологий, вынуждены заниматься совсем иными проблемами: отвлекать деньги на аренду и выкуп земельных участков. Таким образом, государство без особой на то необходимости предприятия перед необходимостью свернуть программы по модернизации. Значит, можно забыть и о внедрении новых технологий, и об улучшении качества продукции, и, в конце концов, о повышении конкурентоспособности.

Вот почему крайне важно так скорректировать процесс передачи земли под приватизированными предприятиями, чтобы при этом интересы бизнеса не страдали. Другой аргумент в пользу промышленников – отсутствие собственности на землю сдерживает привлечение инвесторов и, как следствие, бурный экономический рост.

– В нашей практике было несколько случаев, когда ин-

ки города, именно города с высоким процентом приватизированной земли и активно функционирующим земельным рынком приобретают репутацию территории с прогрессивным, предсказуемым и благоприятным климатом для инвесторов. Для иллюстрации своей позиции эксперты приводят характерный пример. Маленький город Бор в Нижегородской области занимает первое место среди всех российских городов по объему иностранных инвестиций на душу населения. В городе Бор местные власти активно продают землю. В частности, Борский стекольный завод приобрел стратегического иностранного инвестора только благодаря тому, что ему был передан в собственность участок под заводом. Помимо этого, считают эксперты, передача участков в собственность юридическим лицам будет способствовать более эффективному использованию территории города, а именно выводу промышленных предприятий из центра, где земля дорогая.

ЯРОСЛАВЛЬ БЕРЕТ ПО МАКСИМУМУ

В Ярославской области принят областной закон, устанавливающий близкие к максимальным ставки выкупа земельных участков под промышленными предприятиями. В Ярославле цена приватизации земли равняется ставке земельного налога, помноженной на 15, для остальных городов и районных центров – 10. Руководители многих ярославских предприятий в 2002 году подсутились и успели выку-