

Инновационно-инвестиционная привлекательность земли: методологические подходы

© 2010 С.В. Козлова

кандидат экономических наук, ведущий научный сотрудник
Институт экономики Российской академии наук, г. Москва
E-mail: zeldner@inecon.ru

Рассмотрены новые подходы к методологическим основам и инструментам привлечения инвестиций в эффективное использование и воспроизводство земельных ресурсов России в условиях перехода к инновационной экономике. При этом привлекательность земельных ресурсов связана с инновационной составляющей инвестиционных проектов.

Ключевые слова: инвестиции, инвестиционные проекты, инновационная деятельность, земельные ресурсы, привлекательность земельных ресурсов.

Переход России к инновационному типу развития требует совершенствования существующих и разработки новых механизмов привлечения частных российских и иностранных инвестиций. При этом проблема эффективного использования земельных ресурсов, являющихся национальным богатством России, в новых условиях непосредственно связана с повышением их инвестиционной привлекательности для всех форм капитала, готового участвовать в инновационных проектах. В данной связи земельные ресурсы взаимосвязанно рассматриваются и как объект инвестиционных вложений, и как составная часть механизма вовлечения капитала в инновационную деятельность.

Однако уровень развития земельных отношений, а также механизмов их управления на сегодня в России невысок, что снижает степень вовлечения земельных ресурсов в инновационно-инвестиционную деятельность. В результате исследования трансформации земельных отношений и существенных недостатков, характеризующих нормативно-правовую базу в этой области, можно обозначить следующие основные проблемы российского земельного рынка, которые препятствуют привлечению инвестиций. В первую очередь, это низкий уровень оформления и защиты прав земельной собственности, в том числе распространение так называемых земельных долей, которые не могут из-за множества ограничений полноценно выполнять функции закрепления прав собственности. Далее, это неэффективная деятельность органов государственной власти, муниципальных органов в части управления земельными ресурсами (предоставление, изъятие земель, налогообложение, арендные ставки и т.п.) в совокупности с непрозрачным земельным законодательством, перерастающая в коррумпированность всей сферы земель-

ных отношений - мощный антиинвестиционный фактор, действующий в российской экономике. Сюда же можно отнести общий невысокий уровень освоения земельных ресурсов страны, в том числе ввиду отсутствия транспортной инфраструктуры, что снижает стоимость земли и приводит к ее нерациональному использованию.

Указанные выше причины в совокупности снижают уровень инвестиционной привлекательности земельных ресурсов и повышают степень разобщенности интересов субъектов земельных отношений: инвесторов, населения регионов, властей и т.д. Ведь те инвесторы, которые все-таки готовы освоить те или иные земельные участки, имеют обоснованное желание вернуть, и как можно быстрее, с прибылью, затраченные средства достаточно большого объема, а это можно сделать только в быстрокупаемых проектах - жилье, торгово-развлекательные и офисные центры и т.п. В таких условиях без государственной поддержки да еще на фоне непрозрачности правового поля земельных отношений участвовать в инновационных проектах невыгодно. Как следствие, налицо конфликты интересов, приводящие к дестабилизирующему воздействию на экономику страны. Так, совсем недавно мы наблюдали в Москве, с какой скоростью происходил снос предприятий и возникновение на их месте торгово-развлекательных центров, офисных зданий, элитного жилищного строительства. Приватизация земли под предприятиями принесла не тот эффект, какой ожидался: город терял рабочие места, городская промышленность сужалась, и едва ли это принесло выгоду горожанам и городской системе. Желание помочь предприятиям выжить за счет льготной приватизации на самом деле оказало им медвежью услугу, провоцируя захват этих предприятий и их земель земельными спекулянтами.

Таким образом, земля превратилась в России в ресурс, использование которого приносит большие доходы, обострились проблемы, связанные с возможностью перераспределять земли и извлекать высокую ренту. Каждая заинтересованная сторона желает монополизировать его использование и извлекать сверхвыгоды. Доходность неправомерно становится основным критерием выбора вариантов использования земельных ресурсов. В то же время в силу стратегической значимости земельных ресурсов общество заинтересовано в строгом контроле за их эффективным использованием. Как следствие этого, говорить о привлекательности земельного участка необходимо для каждого потенциального инвестора с учетом общественных интересов.

В настоящее время, исходя из новых реалий российской экономики, необходимо теоретически разрабатывать и апробировать на практике новые методологические подходы к формированию системы повышения инновационно-инвестиционного потенциала земельных ресурсов, которая могла бы стать основой повышения привлекательности земли. На наш взгляд, в основе методов государственного регулирования привлечения инвесторов в использование различных категорий земельных ресурсов должен лежать подход к земле как части национального богатства (с присущей ему характеристикой ограниченности, невозпроизводимости, уникальности земельных ресурсов в системе воспроизводства национального богатства), используемого преимущественно для инновационного развития экономики.

Рассмотрим указанный подход на примере основных категорий землепользования.

Что касается *земель сельскохозяйственного назначения*, то текущая ситуация в сельском хозяйстве с его повышенными рисками усугубляется низким уровнем отечественного производства продуктов питания, зависимостью от импорта. К этому добавляется деградация материально-технической базы аграрного сектора, социальной и инженерной инфраструктуры села, сельской демографии и земельного фонда, приобретающая необратимый характер. Указанные выше факторы снижают инвестиционную привлекательность земель сельскохозяйственного назначения и требуют усиления регулирующих и стимулирующих мер для ее повышения со стороны государства. В противном случае перераспределение земель в пользу строительства коттеджей будет неизбежным.

Сохранение и повышение функциональной отдачи земель сельскохозяйственного назначения в системе аграрно-промышленного комплекса -

это составная часть задачи продовольственной безопасности страны, и она может быть решена в первую очередь посредством использования инновационных технологий в сельском хозяйстве. Система повышения инвестиционной привлекательности земель сельскохозяйственного назначения, на наш взгляд, должна включать в себя:

- применение инновационных технологий в производстве и переработке сельхозпродукции (новые сорта, машины);

- подготовку специалистов, способных профессионально управлять процессами привлечения инвестиций в условиях инновационной экономики;

- налоговые льготы по всей системе финансовых и организационно-технологических связей управления АПК при использовании инновационных технологий. Исследование инвестиционной привлекательности земель сельскохозяйственного назначения показало, что на современном этапе развития земельных отношений возможно использование земельного фактора для прогрессивных изменений в структуре сельского хозяйства, в том числе в пользу наукоемких производств и инновационной деятельности. В этих целях предлагается применять ряд регуляторов. В частности, механизм, который в той или иной мере может стимулировать увеличение спроса на рынке земель сельскохозяйственного назначения, является льготное налогообложение сельскохозяйственных угодий вплоть до полного освобождения сельхозтоваропроизводителей от поземельного налога;

- совместные инвестиции на базе государственно-частного партнерства. Так, в частности, заслуживает внедрения развитие государственно-частного партнерства в аграрной сфере с использованием апробированных в технико-внедренческих особых экономических зонах налоговых преференций и таможенных льгот по поддержке сельхозпроизводителей.

Развитие городских земельно-имущественных комплексов также должно осуществляться на инновационной основе. Многие промышленные предприятия в современной российской экономике убыточные, но при этом продолжают занимать огромные городские территории (земельные участки). Поэтому переориентация старых предприятий и размещение новых сопряжены с решением актуальной для городов России проблемы повышения эффективности использования городских земель. Ее выполнение требует, чтобы городские земельные ресурсы были привлекательными для инвесторов, готовых вкладывать денежные средства в развитие инвестиционно-инновационного потенциала городов.

Для формирования модернизированного промышленного потенциала городов мероприятий по сохранению «старых» предприятий в прежнем виде недостаточно. В настоящее время требуется не простое восстановление промышленности городов до прежнего уровня и его сохранение, а ее реформирование, формирование новой экономики в рамках инновационной модели. Речь идет о том, как сохранить в городах необходимые городской экономике предприятия и рабочие места в рамках инновационной модели развития. При этом предполагается сохранение участков земли для модернизированной производственной деятельности, а не устаревших производств.

Оптимизация использования земли как фактора производства, повышение эффективности ее отдачи, привлечение инвестиций в использование земельных ресурсов для решения народнохозяйственных задач при переходе к инновационной экономике напрямую связана со стоимостной оценкой на макроэкономическом уровне и, как следствие, с формированием обоснованной налогооблагаемой базы среди прочих институциональных единиц. С учетом этого необходимы механизмы льготного использования городских территорий, стимулирующие привлечение частных инвестиций в проекты инновационной инфраструктуры, минимизирующие издержки инвесторов в части расходов на землепользование.

Выявленные особенности использования городских земель при переходе экономики на инновационный путь развития указывают на то, что городское землепользование эффективно лишь при условии превращения земельных отношений в фактор воздействия на экономический рост и социально-экономическое развитие городов. Комплексное развитие городских территорий требует разработки инновационно-инвестиционных программ; механизмов льготного использования городских территорий, стимулирующих привлечение частных инвестиций в проекты инновационной инфраструктуры различного уровня в зависимости от принадлежности земельного участка, на котором они будут расположены (федеральный, региональный, местный); совокупности законодательно и институционально закрепленных правил, формирующих систему государственного управления городскими земельными ресурсами, минимизирующую издержки инвесторов в части расходов на землепользование.

Указанные выше подходы применимы и в отношении земель прочего назначения, например, культурно-исторического назначения. Сохранение этих земель - проблематика высокого

общественного звучания, в том числе и для представителей органов власти, бизнес-сообщества, которые, вкладывая финансовые средства в сохранение недвижимых памятников истории и культуры, вносят свою лепту в повышение инвестиционной привлекательности региона.

Целью дальнейших преобразований имущественных отношений в сфере культуры является разумное сочетание различных форм использования культурно-исторической недвижимости (государственная собственность, частная, смешанная, а возможно, коллективная (например, жилой дом)). Концепция развития государственно-частного партнерства как института смешанной экономики позволяет реализовывать потенциал бизнеса, сохранив контрольные функции государства в секторах экономики, определяющих национальную безопасность. При этом государство, как правило, не лишается прав собственника, привлекая ресурсы частного сектора к решению, в первую очередь, инфраструктурных проблем¹.

Такое многообразие будет способствовать развитию территорий, эффективному использованию ресурсов с учетом не только текущих, но и долгосрочных интересов различных субъектов управления. Поэтому в основу механизма управления объектами культурного наследия должны быть положены *следующие принципы*: эволюционный характер изменений в отношениях собственности; соблюдение интересов всех субъектов рассматриваемых отношений; непротиворечивое решение социальных и экономических проблем в использовании данных объектов.

Памятники культуры - двигатель туризма. Поэтому они привлекательны как с точки зрения бизнеса, так и с позиций развития регионов, например, посредством создания особых экономических зон туристско-рекреационного типа.

Таким образом, инновационным является сам по себе методологический подход к привлечению инвестиций в проекты с использованием земельных ресурсов за счет модернизации механизмов землепользования: совершенствования оценки земельных ресурсов; развития институтов управления земельными ресурсами, снижающих трансакционные издержки инвесторов (кадастр, зонирование, межевание и пр.); трансформации форм землепользования.

Необходимо также совершенствовать систему управления земельными ресурсами с целью эффективного использования их как материального актива в инновационной деятельности, внедрять новые механизмы привлечения, аккумуляции и перераспределения инвестиционных

средств: земельную ипотеку как залоговый механизм привлечения инвестиций; безналоговые территории как часть института особых экономических зон, новые промышленные зоны городских территорий, формируемые государством для развития подсистем инновационной инфраструктуры - технопарков, инновационно-технологических центров, наукоградов, технополисов и др.; земельные материальные активы в государственно-частных партнерствах, мобилизующих инвестиции частного капитала в крупные инновационные проекты; и др.

Применительно к современным условиям и задачам управления земельными ресурсами, как показало исследование, главные проблемы заключаются не в изменении форм собственности, а в дальнейшем повышении эффективности их использования. Цель привлечения инвестиций

должна быть сопряжена с решением конкретной задачи перехода на инновационный путь развития экономики. Только в рамках данного подхода земельные ресурсы рассматриваются как объект инвестиционных вложений в реализацию инновационных проектов. А реальное осуществление инвестиционно-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 страны.

¹ Зельднер А., Ширяева Р. Приватизация в стратегии решения проблем бюджетного дефицита // Экономические науки. 2011. □ 1.

Поступила в редакцию 02.10.2012 г.