

дорогая земля столицы

особенности регулирования рынка земли в столичном регионе

Москва является одним из крупнейших мегаполисов на планете. Она становится с каждым днем все более привлекательной для инвестиций в объекты недвижимости, включая и земельные участки, так как они являются достаточно надежным вложением денежных средств. Безусловно, такая тенденция положительно сказывается на экономическом развитии города. Однако развитие столичного рынка земли определяют в первую очередь два существенных фактора, а именно: дефицит земли и ее цена.

По аналитическим данным, в московском регионе уже застроено около 83% территории, а для полноценного насыщения города жильем и иными объектами строительства еще не хватает пятой части общей площади [1]. При такой ситуации на первый план и выходят механизмы рыночной экономики.

Одной из важных проблем, стоящих перед столичной администрацией, является эффективное использование земель под промышленными предприятиями. Почти 15 000 га заняты заводами и фабриками. Многие из них работают на уровне западных индустриальных лидеров, однако в целом рационально свою землю используют только 30% предприятий. Организации с низкой рентабельностью приносят огромные убытки для бюджета в части уплаты за пользование территориями, а такие площади и являются главным резервом Москвы.

Домбровский Е.А.
аспирант
кафедры
финансового
менеджмента и
антикризисного
управления
Московского
городского
университета
управления

Основной задачей на сегодняшний день является вывод таких предприятий за пределы города. С одной стороны, такое решение положительно скажется как на экономической, так и на экологической ситуации в Москве. С другой стороны, выведенные предприятия существенно сократят свои расходы в части земельных платежей.

Важнейшим инструментом решения такой задачи является приобретение городом земель в российских регионах. Данный метод является эффективным для взаимовыгодного сотрудничества. Появление в регионе динамично развивающегося предприятия обеспечит его жителей дополнительными рабочими местами. Будет развиваться и соответствующая инфраструктура, а также возрастут отчисления в местные бюджеты. Такие регионы станут инвестиционно привлекательными [2].

Монополизм при распоряжении московскими земельными ресурсами

Важнейшей задачей, стоящей перед столичным правительством, является своевременное и качественное обеспечение заинтересованных городских организаций информацией об основных показателях городского землепользования. Это необходимо, прежде всего, для научного обоснования прогнозирования доходов городского бюджета от эффективного и рационального использования земельных активов.

Такой информацией являются ежегодные отчетные балансы использования городских земель. Это одна из важнейших составляющих сводного баланса имущества столицы. Балансы характеризуют количество, стоимость имущества и отражают степень его использования как источника доходов и средства решения социально-экономических задач.

Для достижения стратегической цели оптимального сочетания таких балансов при общем дефиците площадей, а также максимизации денежного потока от использования земель города в качестве основы функционирования московского земельного рынка исполнитель-

***в московском
регионе уже
застроено около
83% территории,
а для полноценного
насыщения города
жильем и иными
объектами
строительства
еще не хватает
пятой части общей
площади***

ной властью заложен принцип монопольного распоряжения земельными ресурсами. Этот принцип является мощнейшим инструментом воздействия практически на любые виды предпринимательской деятельности, в том числе рынок строительства и реконструкции [3].

Арендная плата и кадастровая оценка земли

С переходом на рыночные отношения основным видом предоставления земельных участков в пользование хозяйствующим субъектам стала сдача в аренду территорий. Ежегодно от арендных платежей в городской бюджет поступает 15–20 млрд руб., что составляет 16–20% от общей суммы неналоговых поступлений.

На сегодняшний день остро стоит вопрос оценки стоимости городских земель. Если рассматривать территорию города как сложный единый многофункциональный организм, правильно рассчитанная стоимость становится для органов власти рычагом повышения эффективности использования территории и ее дальнейшего целенаправленного развития. Однако практика оценки земли и землепользования в условиях московского региона находится лишь в стадии становления.

С 1998 г. арендная плата в городе Москве определялась путем перемножения площади земельного участка в гектарах на базовую ставку и коэффициент территориальной дифференциации. При таком способе основным параметром, влияющим на размер платы за землю, являлся вид деятельности арендатора, и практически не учитывалась стоимость самого участка.

С 2006 г. предусмотрена новая методика исчисления арендной платы в процентах от кадастровой стоимости участка с учетом его целевого использования. Сама же кадастровая оценка осуществлена на основании статистического анализа рыночных цен за право на заключение договоров аренды земельных участков. Оценка производилась не по каж-

**почти 15 000 га
заняты заводами
и фабриками,
однако в целом
рационально
свою землю
используют только
30% предприятий**

дому земельному участку, а в границах кадастрового квартала [4].

На 2008 г. утверждены новые средние значения удельных показателей. По сравнению с предыдущими значениями, итоговый размер арендной платы возрос в среднем в 5–8 раз, что явно отразилось на финансовом состоянии организаций-арендаторов.

При сложившейся ситуации видно, что земля в городе Москве с каждым годом дорожает. По ее стоимости столица входит в первую шестерку городов мира. Но в значительной степени рост цены на землю зависит от ее дефицита. Кадастровой оценкой должны заниматься саморегулируемые организации оценщиков. Они смогут более точно и независимо определять цену земли, а это актуальная проблема на сегодняшний день, когда остро стоит вопрос о приватизации государственного и муниципального имущества.

Частная собственность на московскую землю

Летом 2006 г. вступило в силу постановление правительства Москвы, в котором законодательно утвердилось понятие самой частной собственности на московскую землю¹. Этот нормативный документ в будущем даст импульс повышению привлекательности города для инвесторов, а также монетизации земли, которая вовлечет ее в рыночный оборот [5]. Порядок и условия передачи земельных участков в частный сектор экономики должны быть тщательно спланированы и отработаны. Для этого требуются эффективные инструменты, такие как внедрение ограничений и обременений, а также особых условий в части строительства, благоустройства, развития инфраструктуры и дальнейшей эксплуа-

**ежегодно
от арендных
платежей в
городской бюджет
поступает
15–20 млрд руб.,
что составляет
16–20%
от общей суммы
неналоговых
поступлений**

¹ Речь идет о постановлении Правительства Москвы от 27.06.2006 № 431-ПП «О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность». Документ действует с 29 июля 2006 г. — *прим. ред.*

тации объектов на территории, находящихся в собственности юридических и физических лиц. С одной стороны, такие рычаги управления ущемляют понятие права частной собственности. С другой стороны, массовая приватизация может отрицательно сказаться на социально-экономическом положении города.

Перспективы и проблемы

Можно предложить следующий вариант пользования на московском рынке земли, удовлетворяющий интересам городской администрации и частного бизнеса. Он состоит в предоставлении на праве собственности земельных участков, во-первых, рентабельным предприятиям по производству и реализации особо значимых товаров и услуг для развития столичного региона. Во-вторых, организациям, занимающимся жилищным строительством и благоустройством территорий, а также строительством и благоустройством дорог.

Крупному бизнесу в сфере обслуживания и оказания бытовых услуг возможно предоставление участков на праве долгосрочной аренды, среднему и малому — на праве краткосрочной аренды. Данная форма землепользования выгодна для такого вида предпринимательства, поскольку большинство организаций, находящихся в этой среде, чаще всего не имеет финансовых возможностей для приобретения объектов недвижимости.

Таким образом, сложившаяся ситуация на московском рынке недвижимости требует решения ряда экономических проблем:

- *во-первых*, необходимо поддерживать экономически обоснованные объемы и структуру рыночного оборота земельных активов;
- *во-вторых*, следует предотвращать и преодолевать различные деформации рыночного механизма ценообразования и ценовых параметров;
- *в-третьих*, важно сохранять технико-экономические и технологические факторы, спо-

существующие повышению эффективности использования такого стратегического ресурса, как земля. Указанные проблемы можно решить путем развития системы регулирования рыночного оборота земель и совершенствования нормативной базы.

Литература

1. Отчетный баланс использования земель города Москвы за 2006 год (баланс по городу Москве площадей земельных участков, переданных в аренду, и доходов, полученных в 2006 году по договорам аренды).
2. Ратманский В. Самый ценный ресурс города. Особенности развития столичной земли // Вечерняя Москва. — 2007. — №113 (27.06).
3. Кирьянов М. Мы шагаем по деньгам // Бизнес-журнал. — 2005. — №9.
4. Доклад о состоянии и использовании земель города Москвы за 1991-2005 годы / Правительство Москвы. — М.: Геовектор, 2006. — 189с.
5. Лядов С. Приватизация недвижимости и инвестиции в частную собственность. [Электронный ресурс]. — Электрон. дан. — Режим доступа: <http://www.hata.by//catalog/19/2975/item>. — Загл. с экрана.

pn