

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННОГО ЭТАПА ТРАНСФОРМАЦИИ ОТНОШЕНИЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИИ

Академик Н.Я. Петраков, директор ИПР РАН

Конфликт между приватизированными предприятиями и собственниками земельных участков, на которых они расположены

На первом этапе российской приватизации решалась задача разгосударствления основного капитала, производственных фондов, машин, оборудования, зданий и сооружений, транспортных средств – всего, что составляет производственный потенциал современного промышленного (и не только промышленного) предприятия. Проблемы денежной оценки и приватизации территорий, занимаемых предприятиями (промзон), демонстративно игнорировались. Руководители Госкомимущества РФ понимали, что комплексное решение проблем приватизации основного промышленного капитала в привязке к приватизации конкретной территории может замедлить революционные темпы раздачи госсобственности по причине практически полного отсутствия кадастровой оценки земель и легитимных методик определения рыночной цены территорий, выведенных из сельскохозяйственного оборота. Российские приватизаторы оставили эту проблему «на потом». Хотя актуальность ее была очевидной с первых шагов приватизации. Более того, в ряде случаев нерешенность вопроса о правах собственности на территорию, занимаемую предприятием, делало процедуру приватизации экономически бессмысленной. Этот тезис наиболее ярко может быть проиллюстрирован на примере известной в России кондитерской фабрики «Красный Октябрь». Последняя знаменита не столько своими конфетами, сколько местом расположения: в самом центре Москвы в нескольких сотнях метров от Кремля. Так вот, владельцы акций этого давно приватизированного предприятия до сих пор находятся в двусмысленном положении. Если земля закреплена за предприятием и не подлежит изъятию, то акции «Красного Октября» должны крайне высоко котироваться. Но если фабрика располагается на землях, являющихся федеральной или муниципальной (городской) собственностью, то цена акции равняется цене бумаги, на которой они напечатаны, ибо достаточно оценить земельный участок, занимаемый ныне кондитерами, по рыночной цене и ввести, скажем, полторапроцентную арендную плату – и предприятие станет банкротом.

Тысячи предпринимателей осознали, что по вине чубайсовской команды их собственность «висит в воздухе». Этот ремейк «висячих садов Семирамиды» является очередным чудом российской приватизации. Решение этого рукотворного экономического ребуса крайне затруднительно. Острое столкновение интересов промышленников и региональных властей рождает массу проектов столь же компромиссных, сколь и волонтаристских. Позиция Минэкономразвития по этому вопросу меняется настолько часто, что можно считать, что ее просто нет. А между тем приближается критический момент: к 1 января 2006 года приватизированные предприятия, владеющие землей на правах постоянного бессрочного пользования, должны выкупить свои участки или заключить с властями договор об аренде.

В документах, определяющих условия выкупа земли, фигурируют показатели кадастровой стоимости земли, размеры ставок земельного налога и

методы определения размеров выкупа. Сейчас ставка земельного налога составляет в среднем 1,2 процента кадастровой стоимости земли. Отметим сразу, что кадастровая оценка стоимости земли имеет мало общего с реальной рыночной ценой земельных участков особенно в городах, пригородных зонах и поселках городского типа, то есть именно там, где расположены промышленные предприятия. Соотношение спроса и предложения на этих территориях существенно зависит от масштабов жилищного строительства, развития коммунальной и транспортной инфраструктуры, экологической обстановки, оценки населением социально-бытовой престижности той или иной конкретной территории. Кадастровые оценки, естественно, не в состоянии отследить эти и другие факторы, определяющие изменчивость рыночной конъюнктуры. Поэтому и ставки земельного налога, отталкивающиеся от кадастровых оценок, имеют весьма условный характер.

Однако именно на этой весьма шаткой с методической стороны основе Минэкономразвития пытается построить систему цен, по которым должен происходить выкуп земельных участков, занимаемых приватизированными предприятиями.

По одному из вариантов предлагается устанавливать цену земли в диапазоне от трех до тридцати ставок земельного налога. Этот вариант вызвал бурный протест Российского союза промышленников и предпринимателей, эксперты которого тут же подсчитали, что при таком раскладе предприятиям на выкуп земли придется потратить не менее 100 миллиардов долларов, что приведет к массовому разорению предприятий, особенно в центральных и северо-западных регионах России, где сосредоточен основной промышленный потенциал обрабатывающей и наукоемкой промышленности.

С другой стороны, региональные структуры власти были крайне обеспокоены предложениями об установлении верхней планки цены земельных участков. Особенно резко против этого ограничения выступило правительство Москвы, что вполне естественно.

В поисках компромисса Минэкономразвития предложило уйти от ставок земельного налога и принимать за основу расчетов только кадастровую оценку земли. Предприятиям было предложено вносить выкуп за занимаемую де-факто площадь в размере 20-70% от кадастровой стоимости. Однако экспертные оценки показали, что даже при минимальной ставке расходы промышленности на выкуп земельных участков возрастают в 1,75 раза по сравнению с первым вариантом. Региональные власти, в свою очередь, указали на тот факт, что кадастровая стоимость в подавляющем числе случаев существенно ниже рыночной. Следовательно, установление цены выкупа ниже этого уровня будет означать практическое ограбление регионов. Чтобы как-то выйти из положения, Минэкономразвития предложило следующую схему: компания, желающая репрофилировать свой земельный участок, – например, построить на месте промышленного объекта развлекательный комплекс, должна доплатить от 5 до 30 процентов его кадастровой стоимости. Правительство Москвы считает, что такой подход неприемлем и настаивает на том, что в подобных ситуациях должна выплачиваться вся разница между рыночной ценой земли и ее кадастровой стоимостью.

Как показывает анализ сложившейся ситуации, все без исключения конкурирующие предложения по приватизации земельных участков действующих частных предприятий и иных объектов лишены научного обоснования, не имеют никакой методологической базы. Для того чтобы найти

удовлетворительное решение этой проблемы, на наш взгляд, следует действовать поэтапно.

Первый этап (2005-2007 годы). Постепенный, массовый переход от земельного налога к долгосрочной аренде земельных участков. Реализация этого этапа предполагает принятие специального закона об аренде земли. В этом законе должны быть четко определены не только права федеральных и региональных властей, но и права арендаторов. В частности, необходимо резко ограничить и четко прописать возможности властей повышать арендную плату, вплоть до создания специального независимого надзорного органа за соблюдением закона об аренде. Этот орган обязан следить не только за действиями арендодателя, но и арендатора в части выполнения последним специально оговоренных условий аренды земельного участка (допустимые способы использования, экологические требования, ландшафтные и историко-архитектурные особенности).

Второй этап (2008-2010 годы). Создание цивилизованного земельного рынка. К этому этапу должны быть изготовлены и утверждены положения о долгосрочной аренде с правом выкупа, о факторах, учитываемых при формировании рыночной оценки земельных участков. Особое значение для успешной реализации этого этапа является проработка вопроса об определении земель, которые ни при каких условиях не могут быть объектами купли-продажи, а также участков, которые могут продаваться только с особыми ограничениями. Исключительное значение имеет также проработка вопроса о торговле городскими землями с точки зрения перспективного развития мегаполисов (строительство новых транспортных коммуникаций, парковых зон, спортивных и т.п. сооружений). Широкая приватизация земельных участков может в перспективе стать непреодолимым юридическим препятствием для реализации планов реконструкции больших городов.