

Клишева Л.Н.

магистрант

Уральский институт управления РАНХИГС

Россия, Екатеринбург

**НАУЧНО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ В
ПОВЫШЕНИИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

Инвестиции в условиях формирования инновационной экономики представляют собой важнейший механизм в создании современной экономической системы. Эффективность любой отрасли обеспечивается благодаря ее инвестированию. Однако градостроительная деятельность не является популярным объектом для капиталовложений. Поэтому государство должно на основании различных методологических подходов способствовать повышению инновационно-инвестиционной привлекательности земельных ресурсов. На пути реализации повышения инвестиционной привлекательности земли государство сталкивается с рядом проблем, так как инвесторы не готовы ждать окупаемости проекта много лет, к тому же если она сопровождается большими рисками финансовых потерь.

Ключевые слова: инвестиции, инвестор, инновации, государство, земельные ресурсы.

Klicheva L.N.

graduate student

Ural Institute of Management RASHIGS

Scientific and methodological approaches in increasing the investment attractiveness of land resources

Investments in conditions of formation of innovative economy represent the major mechanism in creation of modern economic system. The efficiency of any industry is ensured by its investment. However, urban planning is not a popular object for capital investments. Therefore the state should promote increase of innovative-investment appeal of the ground resources on the basis of various methodological approaches. On a way of realization of increase of investment appeal of the earth the state faces a number of problems as investors are not ready to wait for a recoupment of the project many years, besides if it is accompanied by the big risks of financial losses.

Keywords: investments, the investor, innovations, the state, ground resources.

Инновационное развитие экономики нашей страны требует совершенствования методов и инструментов привлечения российских и зарубежных инвестиций. Инвестиционная привлекательность земельных ресурсов является большой проблемой на пути к реализации нового курса развития экономики страны. На данный момент осуществление масштабных инвестиционных проектов, связанных с землей, сталкивается с рядом затруднений.

В России существует невысокий уровень развития земельных отношений. Нет в наличии и современных механизмов, регулирующих их. Все это ведёт к тому, что земельные ресурсы крайне слабо вовлечены в инвестиционную деятельность. Изучив основные недостатки нормативно-правовой системы управления земельными ресурсами, можно выделить

основные проблемы земельного рынка, которые препятствуют туда притоку инвестиций [4]:

1) Непростой процесс установления прав собственности на землю, а также низкий уровень защиты этих прав. Процесс оформления прав собственности на земельный участок, их передача, переоформление являются долгими и трудоемкими процессами, на пути реализации которых возникает ряд сложностей.

2) Низкая эффективность государственной деятельности в области управления земельными отношениями. Например, далек от совершенства механизм изъятия земельных участков, налогообложения, перехода прав собственности, сдачи земли в аренду и т.д.

3) Отсутствие прозрачности российского земельного законодательства приводит к росту коррупции в земельной сфере. Указанный фактор обладает большой силой в плане снижения инновационно-инвестиционной привлекательности земельных ресурсов.

4) Низкий уровень освоения земельных ресурсов, что сопровождается слабым развитием транспортной инфраструктуры.

В целом указанные выше причины ведут к низкому уровню инновационно-инвестиционной привлекательности земельных ресурсов. Большинство инвесторов предпочитают осуществлять капиталовложения в те проекты, окупаемость которых будет достаточно высокой при наиболее коротких сроках и, следовательно, риск потерь будет минимальным. То есть для них в первую очередь, наибольший интерес представляет быстрый возврат вложенных средств вместе с прибылью. Данным требованиям в большей степени соответствуют те проекты, где целевой аудиторией является среднестатистический платёжеспособный житель России: строительство жилья, развлекательных центров и т.д. В связи с

этим инвесторам невыгодно участвовать в проектах, где срок окупаемости большой, а затраты могут превысить вложения: строительство социальной инфраструктуры, социального жилья и т.д. К тому же непрозрачность земельного законодательства повышает риск потери инвестированных средств. Обязательным условием для привлечения инвестиций является участие государства в инновационно-инвестиционной среде. Таким образом происходит встреча интересов участников инвестиционного процесса: государства и инвестора.

Градостроительная деятельность в России – это один из наиболее значимых ресурсов, приносящий довольно немалый доход. Поэтому каждая сторона имеет свой собственный интерес монополизировать этот ресурс и получать сверхприбыль. Несмотря на стратегическую значимость земельных ресурсов, выгода от их использования является более приоритетным вопросом. Инвесторам же интересна не сама доходность от проекта, а сопоставление расходованных средств с полученными, т.е. его окупаемость [1].

На основе современного состояния экономики России и описанных выше проблем необходимо разработать новые методологические подходы к повышению инновационно-инвестиционной привлекательности земли. На наш взгляд, для успешного привлечения инвесторов в сферу инвестиционной деятельности государству необходимо рассматривать земельные ресурсы в первую очередь как часть национального богатства, учитывая их главные свойства: невозпроизводимость и ограниченный характер. Использование этого подхода может способствовать инновационному развитию экономики страны.

Развитие городского земельного комплекса тесно связано с формированием новой налогооблагаемой базы. Поэтому для привлечения инвестиций в развитие земель городских территорий необходимо введение

льгот, которые позволят инвесторам сократить издержки от землепользования.

Стоит учитывать, что на сегодняшний день каждый город в сфере градостроительства руководствуется множеством нормативно-правовых актов, среди которых отдельно можно упомянуть Правила землепользования и застройки и Генеральный план развития города. В этих двух документах определяется чёткая принадлежность каждого земельного участка к определённой функциональной и территориальной зоне. Они, в свою очередь, определяют характер использования данных земельных ресурсов: строительство жилья, инфраструктуры, организация сельскохозяйственных угодий, озеленённые территории и т.д. Генеральный план принимается на несколько лет (или даже десятилетие) вперед, и внесение изменений в него – крайне непростая процедура. Правила землепользования и застройки корректируются несколько проще, но для этого также необходимо достаточно весомое обоснование.

Острой проблемой на сегодняшний день в России остается размещение убыточных предприятий на крупных земельных участках. Поэтому для городов одним из решений проблем, связанных с выделением земельных ресурсов инвесторам, будет переориентация старых предприятий, и размещение на их территории новых, конкурентоспособных в своей отрасли. Разобраться с данным вопросом без государственной помощи не представляется возможным, поэтому в качестве варианта решения проблемы городских земель можно рассмотреть размещение на территории убыточных промышленных предприятий государственных компаний. Однако здесь необходимо определить среди множества экономических субъектов наиболее приоритетные предприятия с учетом их важности для региона и потенциального развития новых предприятий. Применение описанной

программы должно привести к росту инвестиционной привлекательности городских земель для инвесторов.

При переходе к инновационной экономике использование городских земель будет считаться эффективным в том случае, если возникающие при этом земельные отношения станут фактором, способствующим экономическому росту городов. Комплексный подход к развитию городских территорий включает в себя инновационно-инвестиционную программу, суть которой заключается в использовании механизма льготного городского землепользования; реформирования промышленности путем переориентации старых предприятий на новые; эффективном городском управлении земельно-имущественными комплексами. В итоге инвесторы должны осознавать, что участие в инвестиционных проектах будет сопровождаться снижением издержек от землепользования, что повысит приток капиталовложений.

Организация государственно-частного партнерства обеспечит, с одной стороны, реализацию потенциала бизнеса, а с другой стороны, сохранит заметное влияние государства в тех отраслях экономики, которые определяют национальную безопасность. Государство не лишается прав собственника при привлечении ресурсов из частного сектора для решения инфраструктурных и других проблем [5].

Данный методологический подход должен способствовать развитию территорий, а также ресурсному потенциалу с прицелом на перспективу, учитывая интересы различных субъектов управления.

Обобщая всю вышеизложенную информацию, можно сказать, что инновационным является уже сам по себе методологический подход, основанный на привлечении инвестиций в земельные ресурсы различного назначения. Методы повышения инвестиционной привлекательности земель могут быть различными: модернизация технологии; улучшение

качества земель; снижение издержек инвестора; предоставление налоговых льгот; государственно-частное партнерство и т.д. Всех их объединяет общая цель – обеспечение притока инвестиций.

Также необходимо усовершенствовать систему управления земельными ресурсами с целью их эффективного использования в инновационной деятельности; изыскивать новые способы и методы привлечения и аккумулирования инвестиций; развивать земельно-ипотечное кредитование и т.д.

На современном этапе в отношении земельных ресурсов основной проблемой является не только смена форм собственности, но и повышение эффективности их использования. Привлечение инвестиций представляет собой оптимальный инструмент перехода к инновационной экономике. Отсюда следует, что земельные ресурсы, выступая в качестве объекта капиталовложений, образуют важнейший фактор, способствующий экономическим преобразованиям в стране. Без вмешательства государства частный сектор будет лишен мотивации и стимула оказания поддержки земельному комплексу. Лишь совместные усилия государственного и частного сектора могут увеличить эффективность использования земельных ресурсов, что в итоге приведет к росту их инвестиционной привлекательности. Таким образом, вовлекаясь в финансово-экономические отношения в качестве объекта инвестиций, земельные ресурсы способствуют экономическому росту страны.

Список источников:

1. Барбаумов В.Е., Гладких И.М., Чуйко А.С. Финансовые инвестиции: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 352 с.

2. Белякова М.Ю. Государственное регулирование инвестиционной деятельности // Справочник экономиста. – 2012. – №6. – С. 45-47.

3. Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2017 году». – М.: Росреестр, 2018.

4. Вайнштейн С.Ю. Инвестиционное проектирование: Учеб. Пособие. – Новосибирск: НГАЭиУ, 2014. – 124 с.

5. Духаев А.Д. Совершенствование методов государственного регулирования структурно- инвестиционных процессов // Финансы и кредит. – 2015. – №14. – С. 24-27.