



Похилый Евгений Юрьевич
заместитель финансового директора ООО «ЦОФ «Анжерская»
ученая степень – кандидат экономических наук
адрес электронной почты – rokhily@hotmail.com

СТИМУЛИРОВАНИЕ И ИНСТРУМЕНТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Аннотация. В статье рассматриваются варианты стимулирования развития городских территорий и оптимизация их использования. Выполнен анализ стоп-факторов и проблем редевелопмента территорий и реализации инвестиционно-строительных проектов. Предложены юридические и экономические механизмы стимулирования редевелопмента. Представлены инструменты урегулирования взаимоотношений между заинтересованными сторонами в рамках реализации проектов.

Ключевые слова и словосочетания: редевелопмент, инвестиционно-строительный проект, градостроительство, экономико-правовое регулирование.

Pokhily E.Y.

Deputy Financial Director, «TSOF «Anzherskaya» Ltd

Candidate of Economic Sciences,

e-mail - pokhily@hotmail.com

STIMULATION AND INSTRUMENTS OF REDEVELOPMENT URBAN AREAS

Abstract. The article describes variants of stimulating the development of urban areas and optimization of their use. The analysis of stop-factors and problems of the redevelopment and the realization of construction projects is proposed. The article contains legal and economic mechanisms of redevelopment stimulation. Regulation tools for settlement relationships between stakeholders in projects are proposed.

Keywords and expressions: redevelopment, construction project, urban planning, economic and legal regulation.

СТИМУЛИРОВАНИЕ И ИНСТРУМЕНТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

На текущий момент одним из главных ограничений при развитии городских территорий является ограниченность земельных ресурсов. Строительство площадей в черте города является наиболее востребованным в связи с наибольшим интересом к ним у конечных приобретателей, а также высокой нормой доходности. Принимая во внимание недостаток в земельных участках, для девелоперов вероятны несколько путей дальнейшего развития бизнеса: реализация проектов в области и регионах, поиск незастроенных участков в городе или редевелопмент территорий. Перенос деятельности за черту города влечет значительные изменения при формировании пула приобретателей и формата застройки (часто необходима комплексная застройка, вкл. объекты социальной инфраструктуры), что влечет дополнительные риски для девелоперов. Таким образом, редевелопмент территорий, наравне с деятельностью по поиску свободных от застройки участков, становится для девелоперов ключевым направлением развития. [8]

Значительный экономический интерес в редевелопменте территорий присутствует также с точки зрения повышения бюджетной эффективности. Поскольку территории городов в значительной степени ограничены, то одними из главных направлений повышения доходов (увеличение налоговых и пр. отчислений в бюджет города) являются капитализация и улучшение качества объектов застройки – редевелопмент территорий:

рост генерируемого объектами денежного потока;

увеличение налоговой базы в связи с повышением стоимости объектов.

Редевелопмент положительно сказывается на оптимизации типа застройки и полезной площади, облике города (перепрофилирование территорий), экологии (перенос производств на периферию), инвестиционном климате и общем качестве жизни населения.

Принимая во внимания текущую экономическую ситуацию и необходимость повышения наполняемости бюджетов различных уровней и увеличения социального благополучия, возникает необходимость максимально эффективно использовать имеющиеся территории городов. В связи с чем, редевелопмент городских территорий становится одним из самых актуальных направлений экономических и юридических исследований. Востребованность особенно выражена для крупных городов, таких Москва и Санкт-Петербург в которых присутствует максимальный дефицит земельных участков под застройку.

Редевелопмент городской территории должен предусматривать оптимизацию использования земельных участков и существующей застройки. Преимущественно к оптимизируемым зонам возможно отнести промышленные зоны, участки, занимаемые

ветхими строениями и пр. объекты, особенности которых в силу морального износа не позволяют генерировать денежный поток, оптимальный для местонахождения объекта. [10]

Анализируя московскую территорию, следует отметить, что более 17% городской земли занято промышленными зонами – более 70 объектов, значительная часть которых не используется для производства, а частично функционирует в качестве арендного бизнеса (представление помещений класса «С»). Возможно отметить положительную тенденцию в рамках редевелопмента территорий промышленных зон «Серп и Молот» и «ЗИЛ». С точки зрения эффективности для собственников, такое использование объектов не является оптимальным, но в связи с рядом ограничений, существенно изменить ситуацию самостоятельно для них затруднительно. [11]

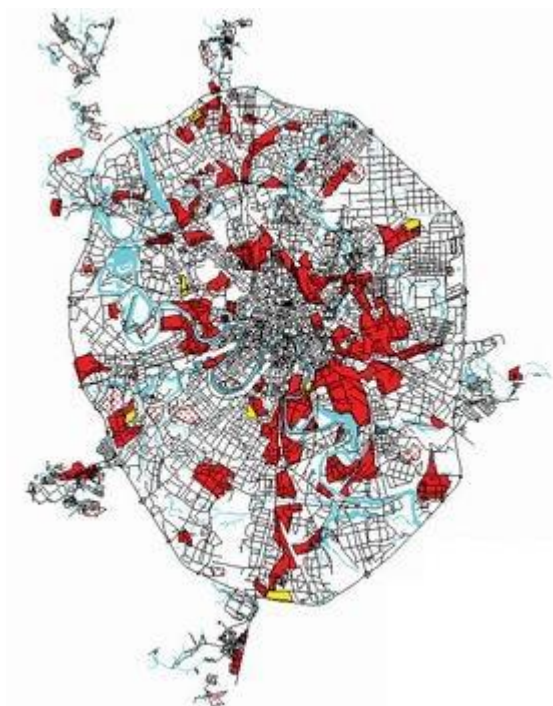


Рис.1. Промышленные зоны г. Москва

Такое использование не является эффективным и оптимальным в рамках наполнения бюджета, а также данные объекты часто являются центрами массовой регистрации юридических лиц.

При редевелопменте территорий наибольшими трудностями являются:

1. *Разные собственники актива (земельного участка и объектов) под редевелопмент:* наиболее выражено при редевелопменте промышленных зон, т.к. в значительном числе случаев собственниками являются несколько отдельных лиц, не обладающие достаточными пакетами для единоличного контроля. В связи с чем отсутствует возможность принять консолидированное решение относительно

редевелопмента и управления активом, что обусловлено наличием разных взглядов на актив, концепцию проекта редевелопмента и инвестиционных возможностей. Из-за чего актив эксплуатируется в текущем в виде без учета инвестиционного потенциала. Кроме прочего для сторон затруднительно договориться относительно распределения дохода и долей в SPV при редевелопменте территории, что не позволяет оперативно реализовать проекта и является стоп-фактором ситуации.

2. *Ограничение доступа к денежным средствам для реализации проекта:* принимая во внимание текущую экономическую ситуацию и ограниченность доступа к банковскому кредитованию, а также неблагоприятное финансовое положение актива, для его держателей привлечь денежные средства может быть затруднительно, в т.ч. по причине наличия стороннего экономически более выгодного реализуемого проекта.

3. *Объекты культурного наследия:* ограничения по редевелопменту объекта могут быть существенными, в связи с чем может потребоваться сохранение объекта целиком, или возможна полная его перестройка с сохранением внешнего вида фасадов. [3]

4. *Перенос производства или его закрытие:* является одним из главных стоп-факторов при редевелопменте. При наличии рентабельного производства и приемлемой экологии целесообразно сохранение данных промышленных зон в черте города, но в обратном случае закрытие предприятий или их перенос в область / регионы более предпочтителен. При этом издержки возможно отнести на затраты инвесторов, выполняющих редевелопмент.

5. *Замещение рабочих мест:* при закрытии производств в промышленных зонах возможно временное уменьшение количества рабочих мест, что нивелируется при переносе производственной площадки за черту города или замещением рабочих мест предприятия за счет создаваемых при редевелопменте – строительстве и дальнейшей эксплуатации объекта.

6. *Гарантий срок на продукцию предприятия:* часть выпускаемой продукции предприятия может иметь длительный гарантийный срок и использоваться в военном комплексе и инфраструктуре, что ограничивает возможности по закрытию отдельных департаментов предприятия. Указанное возможно нивелировать путем возмездной передачи обязательств по гарантийному обслуживанию изделий на сторонние предприятия с предварительным уведомлением их пользователей. Данные издержки относятся на затраты инвесторов, выполняющих редевелопмент участка.

7. *Наличие на территории бомбоубежища:* принимая во внимание возможное неблагоприятное техническое состояние и в виду ограниченности доступа и использования, данные объекты возможно списать с баланса предприятий – держателей активов за счет соответствующих согласований с органами власти и регистратором.

Заинтересованными в наиболее эффективном использовании земельных участков являются все стороны – собственники, девелоперы, органы власти. Но вместе с тем, достаточными возможностями для регулирования и стимулирования редевелопмента территорий обладают только органы государственной власти.

Для оптимизации использования территорий требуется создать необходимые условия для собственников и девелоперов при которых возможно урегулировать трехсторонние взаимоотношения максимально комфортно и оперативно.

Таким образом, возможно стимулирование собственников и представление возможностей инвестирования девелоперам за счет системы налогообложения земельных участков по редевелопмент:

1. *Установка местными органами власти предельных налоговых ставок для соответствующих категорий земельных участков:* согласно анализу в большинстве местных законах предельно допустимые федеральным законодательством налоговые ставки уже указаны. [7]

2. *Повышение налоговой базы за счет переоценки кадастровой стоимости объектов редевелопмента:* земельные участки, предполагаемые под редевелопмент, характеризуются наличием значительного инвестиционного потенциала, что необходимо учитывать при определении кадастровой стоимости. [1] В данном случае массовая оценка [5, 6] не позволяет корректно определить стоимость объекта, т.к. она не учитывает инвестиционный потенциал. Принимая во внимания п.12 ФСО №4 [4] - для земельных участков под редевелопмент целесообразно индивидуально рассчитывать рыночную стоимость. Таким образом, при оценке появится возможность учесть наиболее эффективное использование земельного участка, определить стоимость в рамках доходного подхода с учетом его оптимального использования и подобрать корректные аналоги для сравнительного.

В результате применения вышесказанного, возрастет налоговая нагрузка на собственников активов, что повысит платежи в местный бюджет [2] и создаст ситуацию, при которой для держателя актива экономически целесообразен будет редевелопмент застройки и повышение качества объектов. Собственнику актива будет интересно организовать финансирование или привлечь инвесторов для редевелопмента и оптимизации доходной базы – указанное, в т.ч. мотивирует собственников актива принять консолидированное решение в рамках редевелопмента, привлечения стороннего девелопера или отчуждения актива в его пользу.

После принятия положительного решения о редевелопменте собственниками потребуется урегулировать управление проектом, привлечение финансирования и выделение земельного участка и смежных объектов, и имущественной массы собственника.

Для решения задачи выделения необходимых активов из имущества собственника, целесообразно учреждение SPV компании, которую можно создать:

реорганизацией юридического лица – держателя актива: выделение актива на отдельную компанию;

представление держателем актива земельного участка и смежных объектов в качестве взноса в уставный капитал новой компании.

Урегулирование финансирования выполняется за счет собственных возможностей держателя актива или поиска девелопера, инвесторов. При этом, при привлечении финансирования на начальных этапах распределение долей в компании между участниками должно соответствовать размерам их инвестиционных вложений в проект [9]:

1. Для собственника актива: размер доли определяется, как соотношение рыночной стоимости передаваемого под редевелопмент актива (земельный участок и сопутствующие объекты) и размера, представленного им финансирования к общей сумме инвестиционных затрат (вкл. стоимость участка и пр.).

2. Для девелопера и инвестора: размер доли определяется, как соотношение представленного финансирования к общей сумме инвестиционных затрат.

Если девелопером / инвестором финансируется большая часть затрат, но не одновременно, то управление проектом может изначально перейти к нему при заключении инвестиционного договора с SPV, гарантирующего направление средств или принятия обязательства по полному возмещению убытков текущему собственнику (наличие банковской гарантии, поручительства и пр.). Также возможен вариант, когда соотношение долей между участниками компании постоянно варьируется в течение в зависимости от инвестиционных вложений каждой стороны.

Органы государственной власти в SPV не участвуют – экономический интерес удовлетворяется при платеже за изменение вида разрешённого использования земельного участка (г. Москва) [7] или согласно условиям инвестиционного договора.

Таким образом каким-либо изменений в нормативные акты вносить не требуется.

Предлагаемые в исследовании инструменты являются актуальными, как для Москвы, так и для прочих городов РФ, т.к. дефицит качественных участков под застройку присутствует практически во всех крупных районных центрах, что связано в том числе с особенностями формирования миграционных потоков.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ: принят Государственной Думой 28.09.2001 г., одобрен Советом Федерации 10.10.2001 г.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2 от 05.08.2000 г. №117-ФЗ: принят Государственной Думой 19.07.2000 г., одобрен Советом Федерации 29.07.2000 г.
3. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: принят Государственной Думой 24.05.2002 г., одобрен Советом Федерации 14.06.2002 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 22.10.2010 г. №508
5. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: утверждены Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 г. №39
6. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель: утверждены Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 г. №316
7. Закон г. Москвы от 24.11.2004 г. №74 «О земельном налоге»
8. Sarni William Greening Brownfields: Remediation Through Sustainable Development – Gardners Books – 2009 – 320 с.
9. Каллаур Г.Ю., Похилый Е.Ю. Определение стоимости участия и распределение дохода от реализации инвестиционно-строительного проекта // Российское предпринимательство – 2015 – т.16. № 21 - с. 3801-3812
10. Титов С.А., Бирюков А.П. Европейский опыт реализации программ редевелопмента промышленных территорий мегаполисов // Фундаментальные исследования – 2015 – №11-3 – с.605-610
11. Портал Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии. URL: <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения 04.04.2016 г.)