



Иностранный капитал на российском рынке земельной собственности

И.Г. Короткова

Земля как экономический ресурс является одним из основных факторов производства, участвующим в образовании ценности всех благ. Сегодня приобретение земли – это еще и один из основных факторов эффективного международного сотрудничества.

Приобретение земли является основным способом осуществления стратегии прямого инвестирования. Данная стратегия обеспечивает наиболее глубокое проникновение на внутренний рынок страны и позволяет достичь максимального контроля деятельности. В последние годы большинство транснациональных корпораций, выходящих на российский рынок, отказываются от других альтернативных стратегий (как например, экспорт и совместная предпринимательская деятельность) в пользу стратегии прямого инвестирования. В первую очередь, это вызвано тем, что воспринимаемые риски, связанные с самостоятельным выходом на российский рынок, существенно снизились, а привлекательность России для иностранного капитала заметно возросла. Кроме того, иностранные компании, работающие на российском рынке, все более ощущают растущую конкуренцию со стороны отечественных игроков, для них стратегия прямого инвестирования через покупку земельной собственности становится наилучшим и едва ли не единственным способом в конкурентной борьбе.

Покупка земельного участка всегда сопряжена с огромными инвестициями в экономику принимающей страны. В период 2003 – 2007 гг. на рынке земли в России преобладали спекулятивные сделки, то есть приобретенные участки распродавались на растущем рынке в несколько раз дороже. В настоящее время в

период стабилизации рыночных цен на землю, а также в связи с последствиями мирового финансового кризиса, земля приобретает для собственных нужд. Покупателями, как правило, выступают крупнейшие иностранные производственные, строительные и торговые компании. Сегодня ни одна корпорация, будь то крупный фармацевтический завод или магазин «Ашан», не вложила бы миллионы долларов в землю просто для того, чтобы иметь на своем балансе приобретенный участок. За покупкой земли сразу же начинается процесс строительства объекта, работа которого в дальнейшем должна как можно быстрее окупить затраченные и выведенные из оборота огромные финансовые вложения в землю.

Земельные участки составляют примерно третью часть от общего объема сделок, наряду с покупкой готовых офисных, торговых и складских помещений, а также объектов незавершенного строительства. Отдельного учета по сделкам на земельном рынке не ведется в связи с тем, что большинство сделок по покупке земельных участков все еще являются нетранспарентными в России. Тем не менее, практика работы на земельном рынке показывает, что объем сделок огромен. Даже с учетом кризиса в 2009 г. иностранные инвесторы потратили на покупку недвижимости в России 57 млн долл. США, из которых на приобретение земельных участков можно отнести примерно 20 млн долл. США. По данным Отдела исследований международной консалтинговой компании «Кушман энд Вэйкфилд», из реализуемых на сегодняшний день 880 участков на вторичном рынке земельной собственности в России 61 участок принадлежит иностранцам,



то есть почти 7%. В количественном выражении эти 7% составляют более 40 тыс. гектар. Так, например, в Московской и Ленинградской областях земельные участки принадлежат на праве собственности или долгосрочной аренды таким иностранным компаниям, как: Марс, Данон, Кампина, Пепси&Ко, Кнауф, Тетра Пак, Шнайдер Электрик, Кока-Кола, Проктер&Гэмбл, Форд Мотор, Катерпиллар и др.

Рынок земли в России появился сравнительно недавно. До начала 20 в. в нашей стране не было единых правил о сделках с землей. До 1917 г. земельное право отсутствовало даже как особая отрасль права. В советский период оборот участков в его истинном, рыночном смысле был практически прекращен. Вся земля стала объектом государственной собственности. Уже первый Земельный кодекс 1922 г. запретил ее продажу. Ограниченная возможность временного пользования землей частными лицами появилась только после Великой Отечественной войны. Но она была предусмотрена не в результате взаимного соглашения сторон, а в силу распорядительного акта государственного органа. Создание цивилизованного рынка земли, когда важнейшим условием оборота является взаимное согласие сторон, состоялось только в период 1991-2001 гг. Базисные условия для

оборота земельных участков создала Конституция РФ, установившая гарантии собственности прав граждан на землю. Вместе с Гражданским кодексом в 1990-х годах было принято множество нормативных актов, закрепляющих возможность совершения сделок с землей, сами же участки были признаны недвижимым имуществом. В 2001 г. был принят первый Земельный кодекс РФ. Таким образом, основным фактором, влияющим на инвестиционную привлекательность российской земельной собственности для иностранных инвесторов, и сегодня является внутреннее законодательство нашей страны, регулирующее оборот земельных участков.

В соответствии с современными законодательными правилами приобретение земельного участка в России может происходить двумя способами: на первичном, либо на вторичном рынке. Первичный рынок означает, что права собственности или права аренды на землю приобретаются у государства (федеральных или муниципальных органов власти). Вторичный рынок – это приобретение земли у частных собственников (юридических или физических лиц).

В таблице 1 представлена текущая структура земель по формам собственности в Российской Федерации.

Таблица 1

Структура земель по формам собственности в России

<i>Форма собственности</i>	<i>Гектары</i>	<i>Доля от всех земель (в %)</i>
В государственной и муниципальной собственности	1 577 620 400	92,3
В собственности граждан	125 084 500	7,3
В собственности юридических лиц	7 119 300	0,4

Источник: Сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости <http://www.kadastr.ru>

Из приведенных выше данных видно, что более 90% всех земель в России принадлежит государству. Среди крупнейших владельцев - федеральные ведомства и организации, такие как: Министерство обороны, Федеральная служба охраны, Министерство внутренних дел, высшие учебные заведения, Российская Православная Церковь. Последней, например, принадле-

жит более 3 млн гектар в России. Вместе с тем, наиболее активными участниками оборота земель в нашей стране остаются муниципальные органы власти и городские администрации. По сути, продажа ликвидных земельных участков под жилищную и коммерческую застройку является наиболее распространенным способом пополнения городского бюджета.



Согласно Земельному и Градостроительному кодексам РФ приобретение городских и муниципальных земель может производиться двумя способами:

1. Через участие в торгах, когда Мэрия города, на территории которого планируется выделение участка, проводит инвестиционный конкурс, выставляя на нем свободные от зас-

тройки земли. Формально выигрывает тендер тот, кто согласится отдать большую долю от построенного объекта в собственность города.

2. Через процедуру предварительного согласования места размещения объекта

В таблице 2 отражена сравнительная характеристика этих способов.

Таблица 2

Порядок предоставления земельных участков на первичном рынке.

Сравнительная таблица

С предварительным согласованием места размещения объекта	Без предварительного согласования места размещения объекта
Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта	-
Проведение работ по формированию земельного участка	Проведение работ по формированию земельного участка
Государственный кадастровый учет земельного участка	Государственный кадастровый учет земельного участка
Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса Российской Федерации	Проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка
Подписание договора аренды земельного участка	Подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов

Источник: М.Попов. Предоставление земельных участков для строительства в городах. //Коммерческая недвижимость, № 4 (16), 2004. <http://www.cre.ru/journalnews/1561/>

Как следует из таблицы, в обоих случаях требуется проведение работ по формированию земельного участка и его государственный кадастровый учет. В остальном эти процедуры отличны. Например, при предварительном согласовании места размещения объекта инициатором предоставления участка является гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в этом и обратившееся в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления с соответствующим заявлением. Напротив, процедура предоставле-

ния без предварительного согласования места размещения объекта предполагает инициативу уполномоченного органа власти по формированию земельного участка и проведению торгов. Еще одним отличием является то, что предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а ограниченному кругу лиц - в постоянное (бессрочное) пользование. Через торги земельные участки предоставляются как в собственность, так и в аренду.



Однако помимо основных законов, регулирующих функционирование первичного рынка земельной собственности в России (а именно Земельного и Градостроительного кодексов РФ), существует множество федеральных законов и нормативных актов, содержание которых зачастую остается неизвестным широкому кругу лиц, участвующих в сделках на рынке земли. Так произошло и с № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса РФ» от 25.10.2001 г. В ст. 3 п. 14 этого закона указано следующее: «С 1 января 2010 года при отсутствии правил землепользования и застройки предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не осуществляется». Фактически этот пункт связан с тем, что у городов и муниципальных образований не осталось свободных участков, которыми они могли бы торговать. В настоящее время готовится поправка к этому закону о том, что срок начала его

действия переносится на 1 января 2012 года. Это связано с тем, что практически ни в одном из регионов не существует указанных в законе и уже утвержденных правил землепользования и застройки. Например, в Москве правила землепользования и застройки появятся только с 1 января 2010 г. Если эта поправка не будет принята до Нового года, то на практике это означает, что покупка земельных участков на первичном рынке станет более невозможной. Если сделки будут происходить только на вторичном рынке, то цены на земельные участки возрастут многократно.

Вторичный рынок представляет из себя совокупность частной собственности на землю граждан и юридических лиц. В России имеется порядка тридцати крупных частных землевладельцев, юридических лиц, наиболее активно осуществляющих сделки на вторичном рынке, выступая продавцами земельных массивов крупным иностранным инвесторам. В таблице 3 приведены наименования основных из них.

Таблица 3

Крупнейшие землевладельцы – продавцы земельной собственности на российском вторичном рынке

Ранк РБК	Землевладелец	Количество земель тыс га	Ориентировочная стоимость, млрд долл.
1	Истлайн	30	9,6
2	RDI Group	29	8,7
3	«Абсолют»	33	7,6
4	Банк «Платина»	22	6,2
5	«Ведомство»	33	4,9
6	«Маринс Групп»	50	4
7	«Масштаб»	13	3,7
8	“Centre Capital”	60	3,4
9	НАПКО	30	3
10	«ПромСвязь Недвижимость»	60	2,6

Источник: сайт Росбизнесконсалтинг – www.rbc.ru

Рассмотрим основные способы приобретения земельной собственности на вторичном рынке, применяемые как российскими, так и иностранными инвесторами. Покупка земельного участка на вторичном рынке может происходить путем покупки как самого участка (в данном случае происходит перевыпуск свидетельства о собственности, в котором фигури-

рует уже новый субъект права), так и путем покупки акций/долей юридического лица, на балансе которого находится приобретаемый объект. В случае если приобретается право собственности на сам земельный актив, то продавец обязан оплатить налог на прибыль в размере 20% от цены продажи. Однако, если продавцом выступает физическое лицо, то на-



лог на прибыль заменяется подоходным налогом – 13%. Если же продавцом выступает индивидуальный предприниматель, то налог на прибыль снижается до 6%, а если оффшорная компания – то никакие налоги не оплачиваются. В случае если покупателем приобретаются акции/доли юридического лица, на балансе которого находится покупаемый участок, то налоги отсутствуют вообще (в соответствии с российским законодательством). Именно поэтому данный способ приобрел широкую популярность. Физически покупка долей компании представляет из себя смену ее учредителя. На практике эти фирмы представляют из себя так называемые владельческие компании – то есть специально созданные общества с ограниченной ответственностью, не ведущие никакой побочной хозяйственной деятельности, кроме владения участком. Учредителем данного общества может выступать как российское юридическое или физическое лицо, так и иностранное. Причем «иностранное» зачастую означает, что им является резидент какой-либо оффшорной зоны. В данном случае все расчеты также производятся в оффшоре, без участия российских банков. Таким образом, российские налоговые органы не имеют никакой информации о том, кому и в каком объеме были реализованы земельные массивы на территории России. Этот способ приобретает особую популярность в связи с тем, что в соответствии с российским законодательством иностранным гражданам, равно как и иностранным юридическим лицам, запрещено владеть в России землями сельскохозяйственного назначения, как стратегически важным ресурсом, обеспечивающим национальную безопасность государства.

В заключении хотелось бы подвести следующие итоги. Основным фактором, влияющим на функционирование первичного рынка земельной собственности в России являются установленные законом правила и процедуры приобретения земельных участков. Они призваны сделать их максимально понятными и прозрачными как для российских, так и для иностранных покупателей. Поскольку российское земельное законодательство содержит в себе множество нормативных актов, очень сложных и зачастую противоречащих друг другу, наилучшим способом привлечения иностранного капитала явилось бы создание единой

базы общефедеральных законов, которые были бы доступны и понятны (в том числе переведены на английский язык) широкому кругу международных инвесторов, желающих приобрести земельную собственность в России.

Основопологающим фактором для вторичного рынка земли в России является наличие инвестиционно привлекательных объектов. Это означает, что собственники земельных участков должны максимально повышать качество, а следовательно, и ликвидность продаваемых активов: изменять категорию и разрешенные виды использования участков на требуемые инвесторам, обеспечивать участки удобными подъездными путями и инженерными коммуникациями, проводить геодезические изыскания и другие работы. Такие объекты стали появляться все чаще. Именно этим объясняется стабильно высокий спрос на земельные участки в России со стороны иностранных инвесторов. Другим важнейшим фактором для вторичного рынка являются правила налогообложения сделок с землей. В настоящее время российское налоговое законодательство предоставляет сторонам возможности для минимизации налогообложения и сокрытия самого факта сделки. Эти пробелы должны быть устранены. Повышая инвестиционную привлекательность российского земельного рынка, мы не должны забывать о сохранении национальной безопасности нашей страны, ведь земля является невозобновляемым стратегическим ресурсом государства, обеспечивающим жизнедеятельность его населения.

Библиография:

1. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками. - М.: ОАО «Издательский Дом «Гордод», 2006. - 192 с.
2. С.А.Бартенев «История экономических учений» - М.: Экономистъ, 2005. - 457 с.
3. Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е. Противоречия ЗК РФ. // Экономическая газета – Юрист, 27 апреля 2007 г. Электронный адрес статьи: http://www.gosnadzor-dv.ru/principal_activity/building_inspectorate/normative_documents/gkrf-otvety/
4. М.Попов. Предоставление земельных участков для строительства в городах. //