

УДК 332.1(075)

Н.А.Майгова (4 курс, каф. НЭ), А.Б.Тесля, к.э.н., доц.

ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ МЕХАНИЗМА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ТОРГОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Земля является одним из наиболее интересных и спорных предметов рассмотрения среди прочих объектов недвижимости в структуре экономических отношений. Практически любая экономическая деятельность, а в первую очередь, строительство, не обходится без использования земельного участка.

Участки под застройку могут быть предоставлены двумя путями: целевым назначением, когда инвестор подает инвестиционное предложение по заинтересовавшему его участку, рассматриваемое инвестиционно-тендерной комиссией (ИТК), и на основе инвестиционных торгов, когда город, подготовив участок для застройки, создает необходимую инфраструктуру и затем продает подготовленную территорию инвесторам. Предоставление земельных участков по результатам рассмотрения ИТК не соответствует принципам рыночного механизма, ограничивая возможности хозяйствующих субъектов в получении участка под застройку. Это тормозит развитие инвестиционно-строительной деятельности в Санкт-Петербурге и увеличивает вероятность недооценки земли в случае наличия на рынке субъекта, готового дать за нее большую цену. Переход к рыночным отношениям требует замены распределительного метода предоставления земельных участков для целей строительства системой торгов, призванной способствовать более эффективному использованию земли как особенного, специфического ресурса.

В июне 2004 года был запущен механизм торгов на право заключения договора аренды сроком на шесть лет. В качестве начальной цены торгов устанавливается ставка арендной платы в год в рублях за 1 кв. м земельного участка, право аренды которого выставляется на торги, определенная на основании отчета независимого оценщика. Участник торгов, предложивший наибольшую цену, признается победителем в случае выполнения им условий конкурса.

По имеющимся данным о состоявшихся инвестиционных торгах, на аукционы было выставлено около 400 тыс. кв. м земельных участков, что составляет 10% общей площади земель, планируемых к продаже до конца 2004 года. Опыт проведенных торгов доказал возможность реализации открытой, прозрачной процедуры. Однако существует ряд недостатков, выявленных по итогам первых аукционов. По 35-ти процентам лотов торги были признаны несостоявшимися, а в 11 случаях из 16 земельные участки отходили к победителю по номиналу, при наличии же борьбы цена возрастала в среднем в 1,5 раза.

«Невостребованность» земельных участков и неактивное участие в проводимых аукционах петербургских застройщиков связаны с сохранением возможности целевого предоставления и реализацией механизма торгов по «короткому пакету» документов. Отсутствие ряда согласований в нем, в частности, заключения по вопросу инженерного обеспечения результата инвестирования, ведет к дополнительным затратам застройщика. Для привлечения большего числа участников и повышения интереса хозяйствующих субъектов к проводимым торгам, необходимо:

- четко ограничить случаи предоставления земельных участков целевым назначением;
- увеличить число участков, выставляемых Фондом имущества с полным пакетом согласований, для чего Комитету по энергетике и инженерному обеспечению следует решить вопрос обеспечения земельных участков необходимой инженерной инфраструктурой, а также необходимо преодолеть трудности, возникающие у Комитета

по градостроительству и архитектуре при сборе полного пакета документов по объекту, определив возможность привлечения частных компаний к подготовке градостроительной документации.