

Научная статья

Original article

УДК 332.2

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_5_236

**ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ КАК ОСНОВА ДЛЯ
АНАЛИЗА КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ НА
ПРИМЕРЕ ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
LAND AND PROPERTY COMPLEXES AS A BASIS FOR ANALYZING
THE INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES USING AN
EXAMPLE CITY OF ST. PETERSBURG**



Божбов Владимир Евгеньевич, кандидат технических наук, доцент, Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет им. С.М. Кирова, Санкт-Петербург

Матвеева Евгения Алексеевна, Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I, Санкт-Петербург

Поликарпов Анатолий Михайлович, кандидат технических наук, доцент, Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет им. С.М. Кирова, Санкт-Петербург

Поликарпова Юлия Евгеньевна, старший преподаватель, Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет им. С.М. Кирова, Санкт-Петербург

Bozhbov Vladimir Evgenievich, Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, St. Petersburg State Forestry and Technical University named after S.M. Kirov, St. Petersburg

Matveeva Evgenia Alekseevna, St. Petersburg State Transport University of Emperor Alexander I, St. Petersburg

Polikarpov Anatoly Mikhailovich, Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, St. Petersburg State Forestry and Technical University named after S.M. Kirov, St. Petersburg

Polikarpova Yulia Evgenievna, Senior Lecturer, St. Petersburg State Forestry University named after S.M. Kirov, St. Petersburg

Аннотация. В представленной статье рассматриваются типы земельно-имущественных комплексов города Санкт-Петербурга с позиции единой территориальной системы в рамках проектов комплексного освоения территорий (КОТ). Анализируются меры по актуализации концепции земельного управления мегаполисом. Автором формулируется вывод о том, что в целях практической реализации поставленных задач по модернизации существующих и развитию действующих земельно-имущественных комплексов предполагается максимально привлечь региональные власти к дополнительному стимулированию резидентов в пределах зон. Кроме того, акцентируется внимание на том, что действующее инвестиционное законодательство города Санкт-Петербурга предусматривает для хозяйствующих субъектов в зонах снижение налога на прибыль на 4% и налога на имущество на 50%. Кроме того, при выделении территорий с инженерной подготовкой, стоимость подготовки оплачивается инвестором и городом на паритетных началах. При этом максимальная арендная плата за землю предусматривается в размере 2% кадастровой стоимости земли. Как следствие, в этих условиях весьма существенно возрастает значение чисто «земельных» инструментов эффективного развития — таких, как земельный девелопмент (подготовка инженерно-оборудованных территорий для размещения высокотехнологичных производств). В то же время, на такой основе достигается фактически «точечный» эффект. В связи с этим, должен существовать механизм, с помощью которого город (а значит, и государство) сможет обеспечить массовость процесса. Для достижения данной цели в представленной статье предлагается максимально привлечь региональные

власти к дополнительному стимулированию резидентов в пределах зон, что оптимизирует заявленную сферу.

Abstract. The presented article examines the types of land and property complexes of the city of St. Petersburg from the perspective of a unified territorial system within the framework of integrated territorial development projects (IDT). Measures to update the concept of land management in a metropolis are analyzed. The author formulates the conclusion that in order to practically implement the tasks set for the modernization of existing and development of existing land and property complexes, it is planned to involve regional authorities as much as possible in additional incentives for residents within the zones. In addition, attention is focused on the fact that the current investment legislation of the city of St. Petersburg provides for business entities in the zones a reduction in profit tax by 4% and property tax by 50%. In addition, when allocating territories with engineering preparation, the cost of preparation is paid by the investor and the city on a parity basis. In this case, the maximum rent for land is provided in the amount of 2% of the cadastral value of the land. As a consequence, in these conditions, the importance of purely “land” tools for effective development, such as land development (preparing engineered areas for the location of high-tech industries), increases very significantly. At the same time, on this basis, a “point” effect is achieved. In this regard, there must be a mechanism by which the city (and therefore the state) can ensure the mass character of the process. To achieve this goal, the presented article proposes to maximally involve regional authorities in additional incentives for residents within the zones, which will optimize the declared area.

Ключевые слова: земельно-имущественный комплекс, классификация ЗИК по виду и назначению, концепция управления ЗИК большого города, комплекс, муниципальное образование, имущественная политика

Keywords: land and property complex, classification of ZIK by type and purpose, management concept of ZIK of a large city, complex, municipality, property policy

В конце прошлого столетия (1990-х гг.) в России была проведена земельная реформа. В результате проводимой реформы сформировалась такая социально-экономическая категория, как земельно-имущественный комплекс (далее – ЗИК). Следует подчеркнуть, что Земельный кодекс РФ (далее – ЗК РФ) был принят в 2001 году и в ст. 1 ЗК РФ был определен и закреплён принцип единства судьбы земельных участков (далее – ЗУ) и объектов, которые прочно с ним связаны. Следовательно, согласно рассматриваемому принципу абсолютно все прочно связанные объекты с ЗУ в полной мере следуют судьбе данных ЗУ [1].

Включение в состав объектов гражданских прав предприятий как ЗИК породило ряд различных проблем. В первую очередь, данные проблемы связаны с вхождением в состав ЗИК разных видов имущества, как по своим физическим характеристикам, так и правовому режиму. Указанный особый правовой режим закреплён в различных нормах правовых актов, которые регулируют сделки с предприятиями (например, аренда). Так, в ст. 132 ГК РФ [2] и Законе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [3] определено, что права на предприятие, их возникновение, переход и обременения подлежат государственной регистрации.

Далее рассмотрим такое понятие, как «комплекс» (от лат. *complexus*). Под данным термином понимается совокупность предметов или явлений, которые составляют единое целое. В современной специализированной литературе отсутствует единство мнений и точек зрения исследователей по вопросу определения понятия «ЗИК». По этой причине разные исследователи трактуют рассматриваемый термин по-своему (таблица 1).

Таблица 1. **Определения понятия «земельно-имущественный комплекс»**

Т.И. Хаметов	ЗИК – целостный объект, включающий ЗУ и расположенные в его границах строения, сооружения и иные недвижимые объекты, а помимо этого связанные с ними имущественные права и обременения [4].
В.Р. Беленький	ЗИК – это ЗУ без каких-либо строений или участок, который тесно связан с его иной недвижимостью разного состава, типа и т.д. [5].
Власова Н. Ю.	ЗИК – включает в себя такие составляющие, как земля, имущество и различные формы собственности и управления земельными ресурсами, учитывая уникальность земли как природного ресурса и основного фактора организации производства [6].
ст. 132 ГК РФ	В состав предприятия как ЗИК входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая ЗУ, здания, сооружения, оборудование, и другие исключительные права [2].

Отмечается, что ЗИК формируется соблюдением ряда условий (рисунок 1).

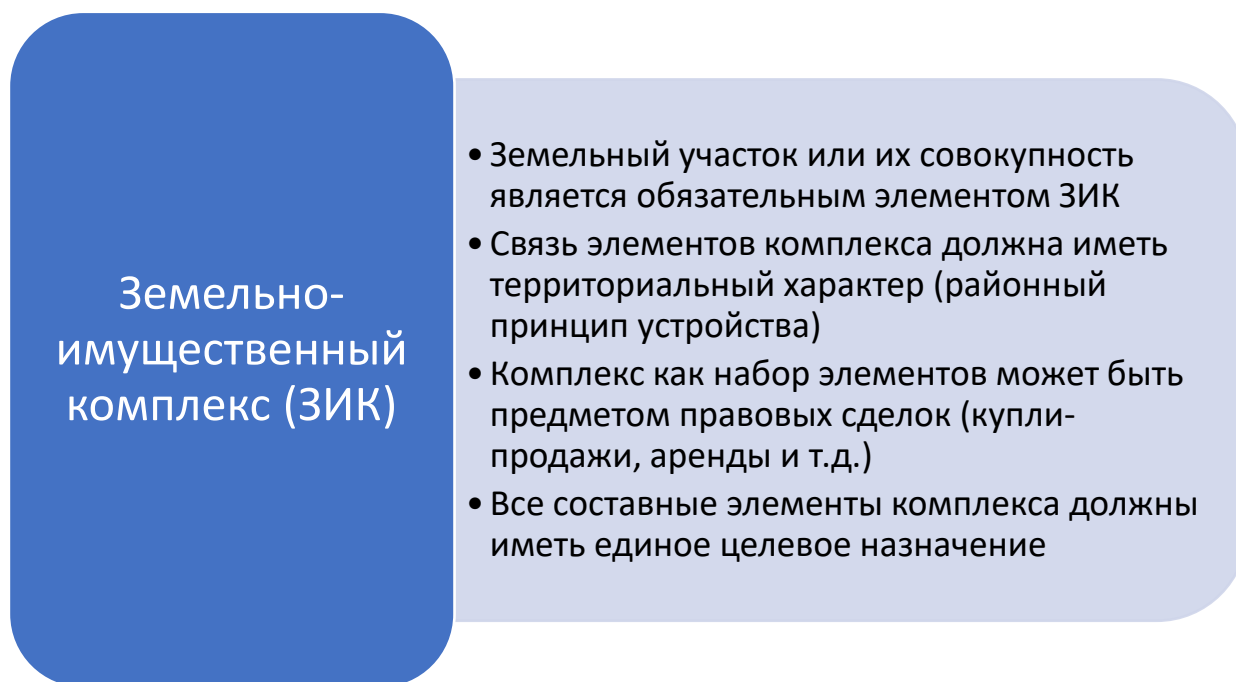


Рисунок 1. **Условия формирования ЗИК**

Следовательно, принимая во внимание все вышеуказанное, под ЗИК понимается комплекс взаимосвязанных элементов и отношений между ними, который образован в соответствующих пространственно-временных условиях, в основе которого лежит ЗУ со всеми экономическими и юридическими привязанными к нему улучшениями, существующий под непосредственным руководством людей с целью удовлетворения различных потребностей: жизненные, производственные, развитие занимаемой территории (рис.2).



Рисунок 2. Пример ЗИК

На рисунке 3 проиллюстрирована классификация ЗИК по виду и назначению [7].



Рисунок 3. Классификация элементов ЗИК по виду и назначению

Классифицировать ЗИК можно по принципу, представленному в табл. 2 [9].

Таблица 2. Классификация ЗИК

Классификация ЗИК	Характеристика
Жилые	Предназначены для постоянного проживания людей. Совокупность ЗУ и зданий, сооружений, коммуникаций. Делятся на городские и сельские жилые ЗИК. Городские – обладают более компактным расположением, и сосредоточены в центре коммуникаций, а сельские – могут быть рассредоточены на расстоянии друг от друга и от центров коммуникации
Коммерческие	Осуществление розничной и оптовой торговли (торговые центры, супермаркеты); сфера обслуживания (автомобильные стоянки, автозаправочные станции, офисы и др.)
Производственные	Производство продукции, осуществление производственных услуг. Включают производственные предприятия, складские хозяйства,

	технопарки
Рекреационные	Представляют сферу отдыха, оздоровления и спорта: санаторно-курортный; туристско-оздоровительный; охотничье-рыболовный
Институциональные	Предназначены для реализации федерального, муниципального управления и т.д.

Отталкиваясь от классификации, представленной в таблице выше, следует особо выделить городские и сельские жилые ЗИК. Это обуславливается тем, что они могут отличаться между собой компактностью расположения объектов недвижимости на земельном участке, а помимо этого они близко расположены к основным коммуникациям.

ЗИК разделяется на такие основные виды, как [9]:

- 1) ЗИК субъекта РФ и муниципального образования. Под данным видом ЗИК понимается совокупность земельных ресурсов, объектов недвижимости и иных, связанных с ними природных и антропогенных ресурсов, прибывающих в непосредственной собственности субъекта РФ (муниципалитета);
- 2) ЗИК локального уровня. Под рассматриваемым видом ЗИК понимается объект конкретных имущественных прав, совокупность ЗУ и иных объектов недвижимости определенного назначения, расположенных на его территории, принадлежащих одному определенному лицу (юридическому или физическому).

Исследуя роль в управлении ЗИК, следует особо подчеркнуть, что в крупном городе, благодаря действующей земельной и имущественной политике представляется возможным довольно быстро и эффективно мобилизовать рыночный потенциал таких городских ресурсов, а помимо этого и привлечь крупномасштабные инвестиции [10]. Количественным выражением исследуемой политики выступает рост рентных доходов территории. В результате это приводит к изменению структуры использования исследуемых ресурсов города. Доходность территории

региона и (или) города складывается из доходности ЗУ в ее пределах и возрастает посредством привлечения инвестиционных денежных средств, за счет роста рыночной стоимости земли и ренты.

Рассмотрим подробнее вопрос формирования ЗИК на примере г. Санкт-Петербург.

Площадь Большого Петербурга составляет 139 936 га. Из них 18,1 тыс. га заняты промышленными объектами. При этом 1,3 тыс. га промышленных земель приватизированы.

Территориально-производственная структура определяет общие условия распределения инвестиций в крупных городах. Наиболее отличительной и характерной чертой Санкт-Петербурга выступает наличие большого количества производственных зон (далее – ПЗ).

На рисунке 4 проиллюстрированы типы ПЗ как ЗИК в г. Санкт-Петербург.

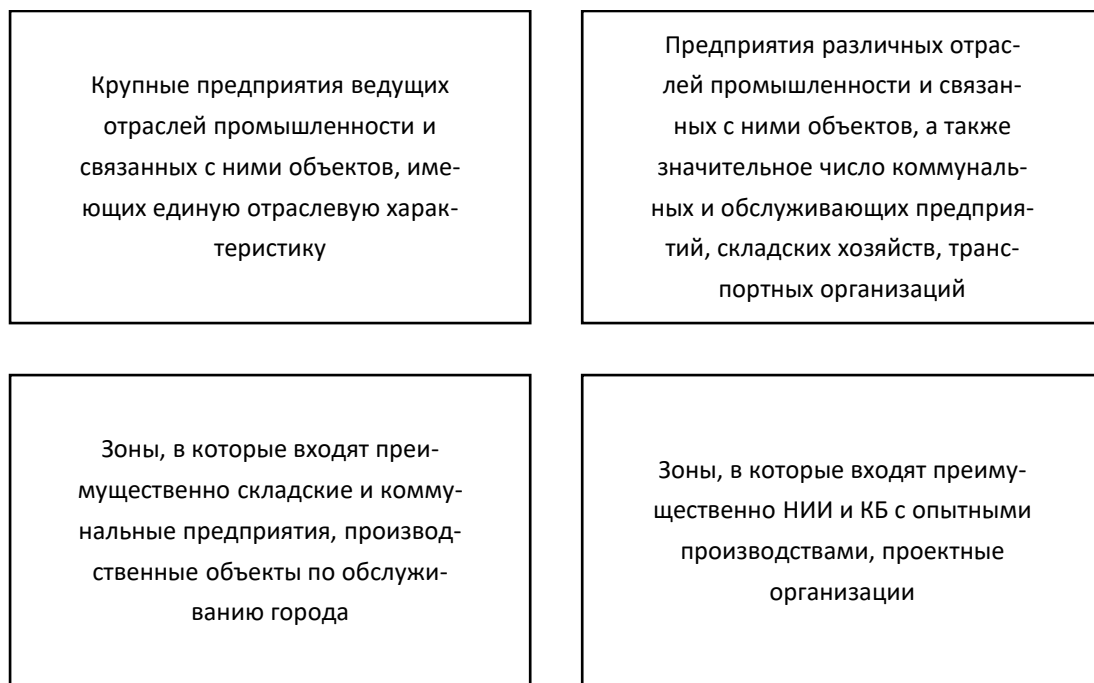


Рисунок 4. Типы ЗИК в г. Санкт-Петербург

В настоящее время особенно актуальными считаются проблемы, связанные с развитием территорий г. Санкт-Петербург. Дело в том, что способность исследуемого города к развитию за счет точечной застройки на самом деле уже исчерпала себя. Это обуславливается тем, что преимущественная часть «мест», предназначенных для застройки, уже использована, а помимо этого довольно сильно ограничены инженерные возможности. К тому же, точечная застройка, в большинстве своем, приводит к ухудшению качества среды обитания на территории застройки. Это происходит по той причине, что существенно увеличивается нагрузка на социальные объекты, а помимо этого коммерческие объекты и транспортные сети. Освоение пустующих земель в пригородных зонах довольно проблематична, по той причине, что большинство из них не подготовлены должным образом. Поэтому появляется необходимость создания в г. Санкт-Петербург крупных ЗИК, которые способны удовлетворить потребности общества в жилищном вопросе, работе, отдыхе, путем реализации масштабных градостроительных проектов.

В качестве основного критерия классификации ЗИК выступает их функциональное назначение. При этом отдельно взятые ЗИК исследуемого города представлены в виде единой территориальной системы.

Рассматриваемый город Санкт-Петербург можно определить, как внутригородской ЗИК различного назначения, располагающийся на тех участках, которые относятся к зонам жилой, а помимо этого деловой, промышленной, рекреационной и иным территориальным зонам. Наибольшее значение для исследуемого города имеют ЗИК такого назначения, как жилое.

Основными нормативными документами, регламентирующими управление госимуществом в РФ и СПб, являются:

1) Постановление Правительства РФ от 09.09.1999 № 1024 «Концепция управления государственным имуществом и приватизации в РФ»;

2) Постановление Администрации СПб от 04.06.2001 № 30 «Концепция управления недвижимостью Санкт-Петербурга».

В РФ и Санкт-Петербурге необходима актуализация Концепций управления недвижимостью путем выполнения следующих мер (рис. 5).

Полноценное организационно-экономическое обеспечение развития производственных зон предполагает создание и сопровождение на городском уровне системы экономических программ по использованию территорий, производственному развитию и инвестиционной деятельности в их пределах.



Рисунок 5. Комплекс мер по актуализации концепций земельного управления в г. Санкт-Петербург

Одним из вариантов развития исследуемого города в рамках жилищного строительства выступает реализация проектов комплексного освоения территорий (далее – КОТ). Именно в отношении рассматриваемых территорий ведется работа, направленная на подготовку земли, а помимо этого строительства жилья и иных объектов. Следует подчеркнуть, что проекты КОТ формируют некую основу для формирования ЗИК в жилом секторе г. Санкт-Петербурга.

В п. 34 ст. 1 ГрК РФ закреплено, что под КОТ понимается совокупность мероприятий, которые выполняются согласно утвержденной документации по планировке территории, и направлены на формирование наиболее благоприятных условий проживания граждан страны, обновления среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений и городских округов [2].

Инновационные проекты КОТ включают: проект пространственного развития территории с разработкой ее интеграции в функционирующую систему заселения, а помимо этого жилой среды, экономических и транспортных потоков; проекты развития коммерческой и жилой недвижимости; разработка архитектурно-планировочных, а помимо этого других аспектов будущей территории для гарантированного обеспечения высокого качества жизни и эффективного развития постиндустриальной экономики. Аналитики фиксируют большой интерес девелоперов к проектам, которые связаны с КОТ г. Санкт-Петербург.

Проекты КОТ имеют определенные специфические и отличительные особенности, которые одновременно выявляют потенциальные преимущества и возможные проблемы в их осуществлении. И в дальнейшем они оказывают довольно существенное влияние на формирование ЗИК г. Санкт-Петербург. Указанные выше отличительные особенности представляется возможным обобщить следующим образом: реализация КОТ доступна в основном большим, а помимо этого устойчивым организациям,

что обуславливается потребностью в привлечении больших инвестиционных средств; срок осуществления проектов КОТ наиболее длительный, что увеличивает риск вложенных инвестиций в данном направлении; планирование, а помимо этого подготовка документов для проектов КОТ предъявляет определенные требования к комплексному рассмотрению большого количества факторов (например, уровень инфраструктуры, законодательные требования и т.д.).

Помимо вышеуказанного, в регионе могут возникать вопросы владения недвижимостью, связанные с реализацией прав собственности и взаимоотношениями между собственниками. Например, большие участки земли часто находятся в собственности либо аренде у нескольких владельцев, это соответственно требует решения вопросов выкупа у данных владельцев прав, изъятия имеющихся объектов, а также компенсации убытков, в том случае, когда они изымаются у добросовестного владельца. К указанному можно добавить и проблему переселения в период проведения реконструкции застроенных территорий, что существенно увеличивает срок реализации проекта, а помимо этого повышает риск воплощения в жизнь данных проектов.

Невзирая на тот аспект, что преимущественное большинство проектов КОТ осуществляется на границе между городом и областью, местные застройщики осуществляют развитие крупных земельных участков и в центре исследуемого города. В результате это приводит к тому, что стоимость жилья в подобных проектах несколько ниже за счет низких издержек девелоперов, что обуславливается масштабами строительства в сопоставлении с застройкой точечного характера.

Подчеркивается, что направление развития рынка недвижимости в г. Санкт-Петербург за последние десять лет существенно изменилось в сторону проектов КОТ. Главными локациями, где сегодня реализуются проекты КОТ являются следующие: Петровский остров, «серый пояс» и намывные

территории Васильевского острова. Так, на указанных локациях, стоимость недвижимости в среднем на 10-15% меньше, нежели в точечных проектах в условиях сформировавшейся исторической застройки. Подобная разница напрямую связана с более низкими финансовыми издержками посредством по причине больших масштабов строительных работ.

Вместе с этим город готов, при желании предприятий оптимизировать использование своей территории, предоставить им подготовленные в инженерном отношении территории. В этом плане показательны примеры производственных зон «Шушары-2», «Металлострой-2», «Предпортовая-3», которые активно развиваются с помощью города.

В целом, согласно расчетным данным, 20% территории города сегодня — это промышленные территории. Многочисленные кризисные предприятия занимают большие площади в производственных зонах, в том числе вблизи центра города. При выводе их на периферию возможна и модернизация имущества и улучшение вопросов внешнего взаимодействия с комплексом (логистика товаров и услуг, перераспределение рабочей силы).

Программа вывода промышленных предприятий была предложена правительством Санкт-Петербурга еще в 2002 г. Основным критерием при этом являлась необходимость недопущения кризиса системы налогообложения. Учитывалось, что в крупных городах Европы наблюдалось возникновение проблем, связанных с массовым выводом промышленных предприятий из центров: сократилась налогооблагаемая база, возникли или усугубились транспортные проблемы (за счет увеличения отдаленности от мест проживания). Программа предусматривала максимальное сохранение мест приложения труда, решение проблем ресурсосбережения, а также сохранение бизнеса при переводе предприятия. На этой основе формулировались технико-экономические обоснования необходимости вывода и меры государственной поддержки.

Конечно, на такой основе достигается фактически «точечный» эффект. Должен существовать механизм, с помощью которого город (а значит, и государство) сможет обеспечить массовость процесса.

Для реализации поставленных задач по модернизации существующих и развитию действующих ЗИК предполагается максимально привлечь региональные власти к дополнительному стимулированию резидентов в пределах зон.

Так, инвестиционное законодательство Санкт-Петербурга предусматривает для хозяйствующих субъектов в зонах снижение налога на прибыль на 4% и налога на имущество — на 50%. Кроме того, при выделении территорий с инженерной подготовкой стоимость подготовки оплачивается инвестором и городом на паритетных началах. При этом максимальная арендная плата за землю предусматривается в размере 2% кадастровой стоимости земли.

В этих условиях возрастает значение чисто «земельных» инструментов эффективного развития — таких, как земельный девелопмент (подготовка инженерно-оборудованных территорий для размещения высокотехнологичных производств).

Список источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации ч.1 от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024)
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О государственной регистрации недвижимости»
4. Хаметов Т.И. Основы формирования объектов земельно- имущественного комплекса и их эффективного использования. Монография. // Пенза: ПГУАС, 2008. 159 с.

5. Беленький В.Р. Рыночная цена земельно-имущественных объектов (комплексов), расчетно-конструктивные и графо-аналитические методы моделирования // М.: Былина, 2001. 224 с.
6. Власова Н.Ю., Антипин И.А. Земельно-имущественный комплекс как значимый фактор поступательного развития крупнейшего города // Journal of New Economy. 2009. №1 (23).
7. Кухтин П.В. Маркетинг и экономическая оценка земельно-имущественного комплекса городов (населенных пунктов) : учеб.-метод. пособие // М., 2003. 259 с.
8. Астафьева О.С., Астафьева О.С., Фомин А.А., Шевченко Т.В. Особенности управления земельно-имущественным комплексом в современных условиях на различных административных уровнях // Уровни. Международный сельскохозяйственный журнал. 2021. Том 64. № 1. стр. 16.
9. Чекин С.В. Структурирование земельно-имущественного комплекса // Актуальные проблемы землеустройства и кадастров на современном этапе: материалы международной научно-практической конференции 3 марта 2017г., Пенза: ПГУАС, 2017313-316.
10. Голайдо И.М., Сухорукова Н.В., Цвырко А.А Оценка инвестиционной привлекательности региона// Вестник ОрелГИЭТ. 2020. № 2 (52). С. 54-63.

References

1. Land Code of the Russian Federation" dated October 25, 2001 No. 136-FZ (as amended on February 14, 2024) (as amended and supplemented, entered into force on March 1, 2024)
2. Civil Code of the Russian Federation, Part 1 of November 30, 1994 No. 51-FZ (as amended on March 11, 2024)
3. Federal Law of July 13, 2015 No. 218-FZ (as amended on February 14, 2024) "On State Registration of Real Estate"
4. Khametov T.I. Fundamentals of the formation of land and property complex objects and their effective use. Monograph. // Penza: PGUAS, 2008. 159 p.

5. Belenky V.R. Market price of land and property objects (complexes), calculation-constructive and graphic-analytical methods of modeling // М.: Bylina, 2001. 224 p.
6. Vlasova N.Yu., Antipin I.A. Land and property complex as a significant factor in the progressive development of the largest city // Journal of New economy. 2009. No. 1 (23).
7. Kukhtin P.V. Marketing and economic assessment of the land and property complex of cities (settlements): educational method. manual // М., 2003. 259 p.
8. Astafieva O.S., Astafieva O.S., Fomin A.A., Shevchenko T.V. Features of land and property complex management in modern conditions at various administrative levels // Levels. International Agricultural Journal. 2021. Vol. 64. No. 1. p. 16.
9. Chekin S.V. Structuring the land and property complex // Current problems of land management and cadastres at the present stage: materials of the international scientific and practical conference on March 3, 2017, Penza: PGUAS, 2017313-316.
10. Golaydo I.M., Sukhorukova N.V., Tsvyrko A.A. Assessment of the investment attractiveness of the region // Bulletin of OrelGIET. 2020. No. 2 (52). pp. 54-63.

© Божбов В.Е., Матвеева Е. А., Поликарпов А.М., Поликарпова Ю.Е., 2024.

Московский экономический журнал, 2024, № 5.