

УДК 332.1

***ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ТЕРРИТОРИЙ КАК ФАКТОР
ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ***

Улицкая М.В.

*Магистрант 2-го года обучения направления подготовки «Землеустройство
и кадастры»,*

Аспирант кафедры кадастра недвижимости и права

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
Пенза, Россия*

Аннотация

В статье приводится классификация инвестиционных территорий и рассматриваются механизмы поддержки инвесторов, способствующие повышению привлекательности инвестиционных территорий. На примере Пензенской области показано, что формирование инвестиционных территорий преимущественно связано с введением в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения для целей повышения эффективности агропромышленного комплекса и развития сельских территорий.

Ключевые слова: инвестиционная политика, инфраструктура, инвестиционные территории, земли сельскохозяйственного назначения.

***FORMING INVESTMENT TERRITORIES AS A FACTOR OF THE
EFFICIENCY OF USING AGRICULTURAL LANDS***

Ulitsaya M. V.

Undergraduate of the 2nd years of study areas of training «Land Management and Cadastre»

Postgraduate Student of the Real Estate Cadastre and Law Department

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Annotation

The article provides a classification of investment territories and discusses mechanisms for supporting investors that enhance the attractiveness of investment territories. Using the example of the Penza region, it is shown that the formation of investment territories is mainly associated with the introduction of unused agricultural land into circulation for the purpose of increasing the efficiency of the agro-industrial complex and developing rural areas.

Keywords: investment policy, infrastructure, investment areas, agricultural land.

Инвестиционный потенциал региона определяет его перспективное развитие и улучшение социально-экономического положения в целом. Успешные инвестиционные проекты позволяют развивать перспективные отрасли хозяйственной деятельности и осваивать новые масштабы производства. Активное развитие инвестиционной деятельности на землях сельскохозяйственного назначения способствует экономическому развитию региона, а также осуществлению ввода неиспользуемых земель в оборот.

Так, инвестиционная политика Пензенской области включает в себя ряд мероприятий по созданию благоприятного инвестиционного климата для потенциальных инвесторов, в том числе иностранных.

Основой инвестиционной политики Пензенской области является Закон Пензенской области «Об Инвестиционной стратегии Пензенской

области на период до 2021 года (и на перспективу до 2030 года)» [2]. Действует нормативная правовая база, в том числе в сфере государственно-частного партнерства, предусматривающая широкий спектр поддержки инвестиционной деятельности. Данная поддержка включает в себя меры по налоговому стимулированию инвестора в виде предоставления налоговых льгот. Также возможны и прямые бюджетные инвестиции, как предприятию-инвестору, так и в виде создания объектов инфраструктуры до границы площадок инвесторов [1].

Кроме того, предприятия могут участвовать в различных государственных программах Пензенской области, получая дополнительные виды государственной поддержки. Например, по состоянию на февраль 2019 года по отрасли «сельское хозяйство» на различных стадиях реализации находятся разнообразные инвестиционные проекты (табл. 1).

Таблица 1 – ТОП-20 по объему инвестиций инвестиционных аграрных проектов Пензенской области

№ п/п	Район	Наименование проекта	Инициатор (инвестор) проекта	Планируемый объем инвестиций, млн. руб.	Планируемое количество рабочих мест, чел	Планируемый срок реализации
1	Сердобский	АО "КРПО" Строительство завода по глубокой переработке пшеницы мощностью 275 тыс. тонн зерна в год	ООО "Технокорд"	18000	700	2017-2020
2	Мокшанский / Вадинский / Спасский	АО "КРПО" Расширение производства по промышленному выращиванию индейки до 155	ООО «АПК «Дамате» (ООО «ПензаМолИнвест»)	15500	700	2017-2020

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

		тысяч тонн				
3	Нижнеломовский	АО "КРПО" Глубокая переработка индейки	ООО «АПК «Дамате» (ООО «ПензаМолИнвест»	5728	400	2019-2021
4	Сердобский	АО "КРПО" Строительство молочно-товарного комплекса на 5200 голов	ООО "УК "Русмолко"	4452	250	2018-2020
5	Пензенский	Создание на территории Пензенской области свиноводческого комплекса на 280,0 тыс. голов	ПАО "Группа "Черкизово"	3850	98	2017-2019
6	Пензенский	АО "КРПО" Создание тепличного хозяйства	ООО «Теплица»	3800	150	2018-2020
7	Пензенский	АО "КРПО" Производство мяса индейки	ООО «АГРО 58»	3400	324	2018-2020
8	Никольский	АО "КРПО" Строительство комплекса промышленного производства инкубационного яйца индейки	ООО «АПК «Дамате» (ООО «ПензаМолИнвест»	2500	120	2018-2019
9	Нижнеломовский	АО "КРПО" Строительство завода по глубокой переработке подсолнечника	ООО «АПК «Дамате» (ООО «ПензаМолИнвест»	2350	150	2019-2022
10	Каменский	АО "КРПО" Строительство завода производства кошерной продукции и консервов	ООО «АПК «Дамате» (ООО «ПензаМолИнвест»	2223	200	2018-2020
11	Кузнецкий	Строительство животноводческого	ООО "Агропромш	2100	250	2018-2028

		о комплекса на 2250 голов дойного стада и организация переработки молока на территории Кузнецкого района	ленное предприятие "ВостокАгро"			
12	Бессоновский	АО "КРПО" Строительство завода по переработке технической конопли	ООО «КоноплексПенза»	2000	100	2016-2020
13	Сердобский	АО "КРПО" Проект по созданию высокотехнологичного агропромышленного комплекса грибного направления в Пензенской области	ООО "Грибная компания"	1250	200	2016-2019
14	Тамалинский	Строительство зернового элеватора мощностью 150 тыс. тонн	ООО "АГСЕНПроперти"	1000	80	2016-2019
15	Каменский	АО "КРПО" Реконструкция производства и объектов социального значения	ОАО «Атмиссахар»	670	55	2016-2020
16	Земетчинский	АО "КРПО" Строительство Земетчинского элеватора на 100 000 тонн хранения	ООО «СоюзАгро»	600	49	2018-2020
17	Лопатинский	АО "КРПО" Строительство свинофермы на 32 000 голов, в т.ч. 1250 голов свиноматок	ООО "Лопатинский бекон"	600	49	2015-2019
18	Шемышейский	АО "КРПО" Создание	ООО «Алинаагроте	280	25	2017-2020

		круглогодичного тепличного хозяйства с досветкой	х»			
19	Шемышейский	АО "КРПО" Создание тепличного хозяйства	ООО «ОСА 58»	275	80	2018-2020
20	Шемышейский	АО "КРПО" Строительство комплекса по производству грибов в р.п. Шемышейка	ООО "Шемышейский производственный комбинат"	250	90	2016-2019

Составлено по [4].

Для повышения эффективности использования сельскохозяйственных земель бизнесменами и привлечения потенциальных инвесторов в отрасль сельского хозяйства в Пензенской области сформированы различные типы инвестиционных территорий (рис. 1):

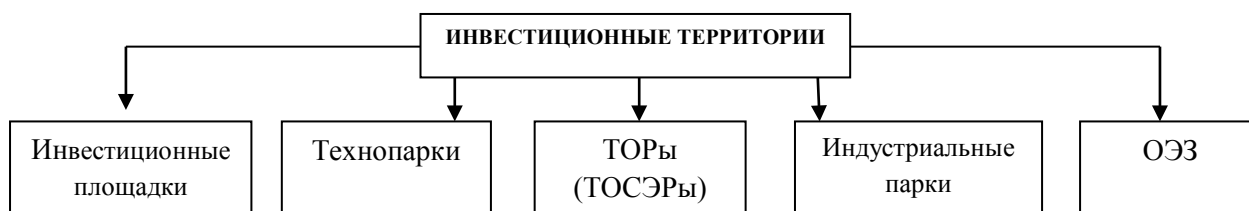


Рис. 1 – Типы инвестиционных территорий

- *инвестиционные площадки* – на март 2019 года существует 304 инвестиционных площадки, из них зеленых – 168 и коричневых – 136. Из них для сельского хозяйства сформированы: зеленых – 58 площадок, коричневых – 26 площадок. Инвестиционные площадки следует рассматривать как сегмент рынка земли, целевой аудиторией которого являются бизнес-потребители [5].

- *территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР)* – сформированы в г. Сердобск (постановлением Правительства РФ от 16.03.2018 № 277) и г. Заречный (постановлением Правительства РФ от

05.07.2018 № 785). Цель создания ТОСЭРов заключается в обеспечении достижения стабильного социально-экономического развития муниципального образования путем привлечения инвестиций и создания новых рабочих мест. Например, они могут включать переработку сельскохозяйственной продукции и тем самым способствовать развитию сельского хозяйства и организации сельскохозяйственной деятельности;

- *ТОРы* - территории опережающего социально-экономического развития – это часть территории субъекта РФ, на которой устанавливается особый правовой режим ведения предпринимательской и других видов деятельности. В частности, предусмотрены льготные налоговые условия, упрощенные административные процедуры и др.;

- *индустриальные парки*: «Сердобский» (п. Зубринка, Сердобский район) – планируемый к застройке высокотехнологичный агропромышленный комплекс на территории 400 га; «Давыдов» (р.п. Шемышейка, Шемышейский район) – создается с целью формирования единой обустроенной территории для размещения новых объектов в сфере сельскохозяйственного производства, инноваций, логистики;

- *ОЭЗ (особая экономическая зона)* – это территория, на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности, а также может применяться таможенная процедура свободной таможенной зоны. Создание на территории Пензенской области ОЭЗ выделено в приоритеты инвестиционно-инновационного развития региона [3].

Таким образом, формирование инвестиционных территорий в Пензенской области направлено в основном на повышение эффективности АПК, в том числе на введенных в оборот сельскохозяйственных землях.

Для развития сельских территорий и привлечения инвесторов в сельское хозяйство Пензенской области действуют также механизмы поддержки инвесторов (рис. 2):

1) *государственные гарантии* – это инструмент обеспечения обязательств инвестора перед кредитными организациями (банками), позволяющий инвестору снизить до минимума риск неполучения кредитных средств для реализации инвестиционных проектов;

2) *бюджетные инвестиции и капитальные вложения в инфраструктуру* – за счет средств бюджета Пензенской области возможно вложение средств в объекты капитального строительства и (или) на приобретение объектов недвижимого имущества. Данные объекты могут использоваться инвестором в рамках своей деятельности;

3) *патронажный сертификат Губернатора* – выдается в целях придания особого статуса инвестиционным проектам, соответствующим инвестиционным приоритетам Пензенской области;

4) *налоговые льготы* – могут быть предоставлены организациям, реализующим приоритетные и стратегически значимые инвестиционные проекты на территории Пензенской области на основании инвестиционного соглашения [4].

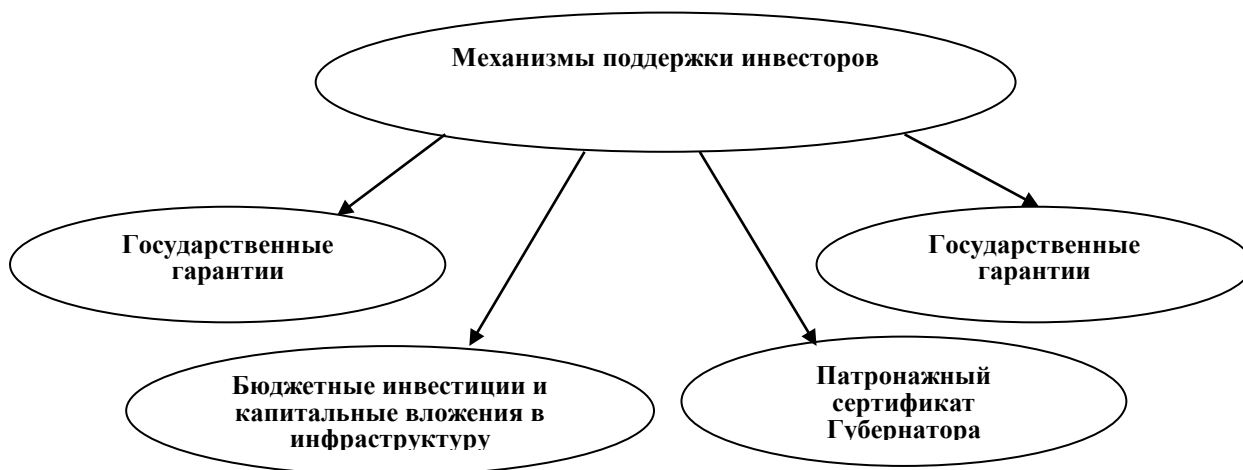


Рис. 2 – Механизмы поддержки инвесторов в Пензенской области

Инвестор вправе претендовать на налоговые льготы в зависимости от принадлежности к конкретной категории (табл. 2).

Таблица 2 – Налоговые льготы, предоставляемые инвесторам в Пензенской области

Категория инвесторов	Льготы по налогу на имущество	Льготы по налогу на имущество и транспортному налогу	Льготы по налогу на прибыль
Вновь созданное предприятие (до 3-х лет)	-	Обнуление ставок	снижение с 17% до 13%
Сельскохозяйственное предприятие	снижение с 2,2 % до 1,1%	-	-
Предприятие, реализующее проект стоимостью свыше 8 млрд.рублей	-	Обнуление ставок	снижение с 17% до 12,5%
Резидент центра регионального развития	-	-	снижение с 17% до 10%
Резидент индустриального парка	-	-	снижение с 17% до 10%

Составлено по [4].

Анализ показал что, Пензенская область обладает рядом благоприятных условий для развития предпринимательства в сельской местности и инвестирования в сельское хозяйство. К таким условиям относятся:

- благоприятные природно-климатические условия для ведения сельского хозяйства;
- наличие инвестиционных территорий различных типов;
- наличие механизмов поддержки инвестиционной деятельности;
- наличие системы налоговых льгот для инвесторов.

Все это свидетельствует о развитии необходимых условий для ведения эффективной инвестиционной деятельности на землях сельскохозяйственного назначения в Пензенской области.

Библиографический список

1. Закон Пензенской области от 30.06.2009 № 1755-ЗПО «Об инвестициях и государственно-частном партнерстве в Пензенской области» (с последующими изменениями).

2. Закон Пензенской области от 01.03.2004 № 579-ЗПО «Об Инвестиционной стратегии Пензенской области на период до 2021 года (и на перспективу до 2030 года)».

3. Инвестиционный портал Пензенской области: [официальный сайт]. – Режим доступа – URL: <http://investinpenza.com/> (дата обращения 1 октября 2018года).

4. Министерство сельского хозяйства Пензенской области: [официальный сайт]. – Режим доступа – URL: <http://mcsx-penza.ru> (дата обращения 1 октября 2018года).

5. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Улицкая М.В. Тенденции рынка инвестиционных площадок в условиях инвестиционно-ориентированной политики землепользования (на примере Пензенской области)/ Н.Ю. Улицкая, М.С. Акимова, М.В. Улицкая // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2018. - № 7. – С. 14-30.

Оригинальность 90%