

ном объеме будет достаточно дорого, ведь должны привлекаться профильные специалисты по недвижимости, промышленности и экономике, поэтому будет лучше, если на такие работы будет проведен конкурс. Если учесть, что промышленный пояс — это около 30% всей недвижимости Петербурга, а у одной площадки может быть не одна сотня собственников. Необходимо сделать полный отчет по состоянию и понять перспективы развития площадки — стоимость инвентаризации может составить несколько миллионов на одну площадку».

Алла Сидоренко, руководитель направления индустриальной недвижимости компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость», отмечает, что инвентаризация все же может повлиять на процесс редевелопмента: «Сегодня мы видим, что идет интенсивный процесс изменения промышленных зон Петербурга, которые формируют так называемый „серый“ пояс. Согласно концепции правительства города до 2030 года, на территории Санкт-Петербурга сокращению общей площади территорий, занимаемых объектами производственного назначения, а также объектами инженерной инфраструктуры и железнодорожного транспорта, подлежит около 4 тыс. га. Компаниям, действующие производства которых находятся на территории, которая входит в программу редевелопмента, необходимо принять решение о переносе своего бизнеса».

Впрочем, инвентаризация нужна не только для редевелопмента, но и для поступательного развития промышленности города. Александр Паршуков, директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент», говорит: «Такая работа действительно может быть полезна городу, чтобы сформировать полноценное предложение земельных участков в промзонах для производственных предприятий. Это не позволит промзонам выйти на уровень частных индустриальных парков по уровню подготовки площадки, простоте сделки и гарантиям для инвестора, но все же делает промзоны более инвестиционно привлекательными. С другой стороны, инвентаризация не решит проблему разбитых дорог, сложных схем подключения к инженерным сетям и отсутствия единого управления».

Виталий Никифоровский, вице-президент группы компаний Springald, считает, что администрация города сама толком не знает, чем владеет, а чем нет. «Плюс в так называемой „серой“ зоне располагается не менее „серый“ бизнес — от полукриминальных разборок авто до производства спиртосодержащих омывателей и примитивной химии. Все это без очистных сооружений делается „на коленке“. Необходимо создание некоей группы, состоящей из кадастровых инженеров, геодезистов, юристов, — как для работы „в поле“, так и для работы с архивными документами. Полагаю, что за пару лет процесс вполне возможно довести до логического разрешения. Бюджет — зарплата десятка специалистов за два года и сопутствующие расходы, но, полагаю, что в 15–20 млн рублей уложиться реально», — приводит расчеты эксперт.

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости East Real Маргарита Чугаева более пессимистична. «Скорее всего, инвентаризация станет не более чем очередным затянувшимся дорогостоящим бюрократическим процессом, который не принесет ощутимого результата. Вместе с тем промышленные зоны нуждаются в грамотном управлении и поддержке администрации», — резюмирует она. ■

«ВРЯД ЛИ КТО ПОЗВОЛИТ УСТРАИВАТЬ ЗДЕСЬ „НАЛОГОВЫЙ РАЙ“»

ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА (ИПП) В ЯНВАРЕ — ДЕКАБРЕ 2017 ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ СОСТАВИЛ 105,5% К АНАЛОГИЧНОМУ ПЕРИОДУ ПРОШЛОГО ГОДА. ЭТО ВЫШЕ, ЧЕМ ПО РОССИИ. ДЛЯ СТИМУЛИРОВАНИЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО РОСТА ВЛАСТИ ГОРОДА РЕГУЛЯРНО ПРИНИМАЮТ ЗАКОНЫ О НАЛОГОВЫХ ПОСЛАБЛЕНИЯХ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ. НО ДАЛЕКО НЕ ВСЕ ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО СЕГОДНЯ НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ СПОСОБНЫ ПЕРЕЛОМИТЬ СИТУАЦИЮ. ВИКТОРИЯ СТЕПАНОВА, ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Александр Паршуков, директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент», говорит: «Санкт-Петербург — регион, изначально привлекательный для ведения бизнеса. Здесь и большой рынок сбыта, и развитая транспортная инфраструктура. В то же время финансовые меры поддержки промышленности — это уже нечто само собой разумеющееся в современных реалиях, и выиграть конкуренцию за инвестиции без них практически невозможно. Налоговые преференции, кредиты от государственных институтов развития и административная поддержка региональных властей — это тот минимум, который при эффективном использовании вполне достаточен, чтобы привлечь инвестора».

При этом Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE, обращает внимание, что налоговые послабления для промышленных компаний Петербурга и Ленобласти есть и сейчас. «Например, в Петербурге для компании со статусом стратегического инвестора аренда земельного участка, обходится в 1,5% в год от его кадастровой стоимости, а ее выкуп производится по льготной ставке. Существуют налоговые преференции для индустриальных парков и его арендаторов. Созданы особые экономические зоны, где действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности, а также таможенные и налоговые льготы», — перечисляет господин Мошенский.

Марк Гойхман, ведущий аналитик ГК TeleTrade, говорит: «Налоговые льготы в промышленности Санкт-Петербурга рассматриваются прежде всего в направлении стимулирования инвестиционной деятельности. Речь идет о той части налогообложения, которая находится в ведении региональных властей. В частности, налог на имущество. Активная часть основных фондов — оборудование, машины, транспортные средства — основа технического перевооружения. В городе 29 ноября 2017 года был принят закон, согласно которому предприятия освобождаются от налога на имущество в отношении нового движимого имущества, с даты выпуска которого прошло не более трех лет. Тем самым стимулируется замена устаревшего оборудования, на которое льгота не распространяется».

Кроме того, отмечает аналитик, инвестиции в промышленности поддерживаются и новым механизмом специальных инвести-



УЧАСТНИКИ РЫНКА СЧИТАЮТ, ЧТО СЕГОДНЯ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ НУЖНЫ НЕ СТОЛЬКО ЛЬГОТНЫЕ НАЛОГОВЫЕ СТАВКИ, СКОЛЬКО ДОСТУП К ДЕШЕВЫМ ДЕНЬГАМ

ционных контрактов (СПИК) между администрацией и предприятиями. Законодательное собрание Петербурга в конце февраля 2018 года приняло за основу соответствующий законопроект «О внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга о налогах и сборах». СПИК предполагает инвестиции со стороны бизнеса в свои предприятия на условиях преференций со стороны государства. «Такое предприятие в случае инвестирования по СПИК не менее 750 млн рублей получает льготу по налогу на прибыль в размере до 13,5%. Льготы распространяются, в частности, на компании отраслей машиностроения, фармацевтической промышленности, на производство одежды и обуви, медицинской техники. Таким образом, без прямого задействования средств городского бюджета, а за счет государственно-частного партнерства и собственных средств предпринимателей будут осуществляться вложения в передовые и востребованные производства на территории региона», — говорит господин Гойхман.

Алексей Калачев, эксперт-аналитик ГК «Финам», считает, что в ближайшее время вряд ли стоит рассчитывать на возможность новых налоговых льгот в регионе, в то время как фискальная нагрузка в целом по стране продолжает расти. «Петербург и область не относятся к депрессивным регионам, это промышленно развитая территория, вряд ли кто позволит устраивать здесь „налоговый рай“, — поясняет он.

Директор по PR и рекламе девелоперской компании «Созвездие» и управляющей компании «Статус» Дмитрий Ермышев

полагает, что для развития промышленности нужны не столько льготные налоговые ставки, сколько доступ к дешевым деньгам. «Что даст снижение налога даже до нуля, когда заемные средства стоят 12–16% в год, а запуск производства может занимать несколько лет?» — недоумевает эксперт.

Господин Калачев добавляет: «Боюсь, что не налоги являются сейчас главным тормозом экономики. Экономику в большей степени тормозит малый платежеспособный спрос. Производство промышленной продукции еще можно стимулировать государственным инвестиционным спросом, преимущественно государственным, правительственными субсидиями и дотациями, что как раз и делается. Но производство потребительской продукции полностью зависит от спроса населения, который ограничен в последние годы в связи с падением реальных доходов. Только стимулированием потребительского спроса, и не кредитным, как сейчас, а именно за счет роста зарплат и доходов можно обеспечить устойчивое развитие производственных отраслей и промышленных компаний. Не думаю, что эту общую для страны проблему можно эффективно решить на региональном уровне».

Мария Сальникова, ведущий аналитик ООО «Эксперт плюс», считает, что развитие инвестиционной привлекательности региона, а также стимул для роста объемов предприятий будет зависеть от экономического роста страны в целом. «Санкции Запада при этом могут выступить очень сильным противовесом даже при наличии налоговых послаблений», — указывает она. ■