

ДОКЛАД К ЯЛТИНСКОМУ ЭКОНОМИЧЕСКОМУ ФОРУМУ

Основная тема: О проблемах, препятствующих инвестиционному развитию Республики Крым

Инвестиционное развитие любой территории предполагает появление новой инфраструктуры или реконструкцию существующей. Таким образом, инвестиционное развитие – это де факто всегда строительство, строительство зданий, инженерных коммуникаций и сооружений, а также дорог.

Любой инвестиционный проект - это всегда четыре основных ресурса:

- **Финансирование,**
- **Оформленный земельный участок;**
- **Инженерные коммуникации,** обеспечивающие инвестпроект электричеством, теплом, водой, канализацией,
- и, конечно, **административное согласование технико-экономических показателей** будущего инвестпроекта.

Без этих 4 ресурсов реализация инвестпроекта невозможна.

Если мы не создаем прозрачную среду для инвестиций, не даем инвесторам объективной информации о правах на земельный участок, информацию о наличии инженерных коммуникаций в зоне будущего строительства, не даем информацию о требованиях к документальному оформлению строительства, то инвесторы в регион не придут. А это значит, что не будут созданы дополнительные рабочие места, не вырастет доходная часть бюджета, и, как следствие, сократится потребительский потенциал населения. Все это вместе взятое приведет к стагнированию экономики. Поэтому я хотел бы обсудить с Вами следующие вопросы:

- ✓ Что конкретно мешает инвестиционному развитию Крыма?
- ✓ Как выглядит ситуация с правами на земельные участки?
- ✓ Как организована работа по устранению административных барьеров?
- ✓ Как организована работа по привлечению инвестиций?

Мы уже два года ведем свою деятельность на территории Крыма. Создали материально-техническую базу, купив некие права на земельный участок, площадью 5 га, и находящиеся на его территории сооружения, общей площадью около 7000 кв.м. Заканчиваем монтаж первой линии скоростного домостроения. За все это время пообщались с сотнями бизнесменов, участвовали во всех проводимых выставках и вот краткое резюме ситуации нашими глазами.

Мы получили сотни предложений по строительству объектов, но при первом же изучении документов в подавляющем большинстве случаев нам предлагают земельные участки с документами, выданными украинскими властями. Легитимность этих документов проверить практически невозможно! На вопрос, почему собственники не переоформляют документы на российские, все отвечают, что это очень сложно.

Резюме: ни один вменяемый инвестор не будет вкладывать деньги в инвестпроект с такими правами на землю.

Вопрос: Какова ситуация с инженерными коммуникациями?

Ответ: как и везде в России. По сути, этот важнейший вопрос отдан на откуп менеджменту ресурсоснабжающих организаций. То есть, при выдаче ТУ без соответствующего «материального стимулирования» Вам предложат подключиться к самой дальней подстанции, проложить километры кабелей, построить новую подстанцию и при этом все это будет длиться годами, так как помимо строительных работ Вас заставят согласовать кучу проектов и собрать сотни подписей. То есть, инвестор, который думает вложить деньги в инвестпроект, на этой стадии никогда не сможет просчитать, во что ему обойдутся инженерные коммуникации. По сути это игра в «русскую рулетку». Интерактивная карта, которая находилась бы в открытом доступе, из которой инвестор мог бы увидеть все резервные мощности, расположенные в непосредственной близости его будущего объекта – это на сегодняшний день из области фантастики! И это повсеместно в России.

Административное согласование инвестпроекта – это всегда отдельная история. В нашей стране почему-то принято считать, что инвестор обязан согласовать проект любой ценой. При этом все требования к проектированию и получению согласований - крайне непрозрачны и запутаны. Вообще непонятно почему это обязанность инвестора, а не обязанность властей, которые как бы должны быть заинтересованы в создании благоприятной инвестиционной среды.

Что мешает разработать механизм, позволяющий максимум за 10 дней определить, как интегрируется будущий объект недвижимости в существующую застройку без ущерба для всех окружающих. По сути это должен быть обычный чеклист, содержащий все необходимые ограничения и любой инвестор без труда должен проверить насколько технико-экономические показатели его инвестпроекта интегрируются в эту существующую застройку. По сути надо работать на опережение. Сформировать земельные участки, свободные от обременений, подводить туда инженерные коммуникации. Заранее согласовать все объемы будущего строительства, а обязанность инвестора – привлечь финансирование и качественно построить объект. Тогда это справедливо!

Понятно, что перечисленные мною проблемы Крыма – это проблемы всей России, но если мы сейчас говорим про Крым и заинтересованы в его инвестиционном развитии, то именно на этой территории мы должны создавать механизмы, обеспечивающие идеальную инвестиционную среду.

Что можно было бы сделать по нашему мнению.

Рецепт прост:

- 1) Создать на базе существующего ГУП, МУП, ГБУ или подобной структуры, где уже есть сотрудники и финансирование, «Центр Инвестиционного Развития Крыма» (далее Центр). В течение максимум 3 месяцев создать электронный реестр со свободным доступом через интернет, куда любой желающий, являясь владельцем, в электронном виде может внести свой земельный участок в целях привлечения инвестора.
- 2) Сотрудники Центра обязаны незамедлительно в течение 10 дней совместно со службой кадастра выдать владельцу российские правоустанавливающие документы на данный участок.

- 3) Параллельно с этим должна быть создана интерактивная карта, на которой по результатам инвентаризации будут нанесены все резервные мощности по инженерным коммуникациям.
- 4) Сотрудники Центра совместно с Архитектурой Крыма обязаны разработать внятный механизм, позволяющий любому инвестору определить возможность либо невозможность построить объект недвижимости с технико-экономическими показателями, заложенными в инвестпроект.
- 5) Надо внести изменения в законодательство в отношении структур, которые создают дополнительные мощности в местах, где происходит концентрация инвестпроектов вплоть до освобождения этих структур от налогов.

Поверьте мне, в течение 2 лет мы забудем о дефиците мощностей, а количество введенных в эксплуатацию строительных площадей будет измеряться миллионами метров.

Если все это произойдет, это будет реальными шагами в развитии Крыма и действительно поможет сделать Крым «витриной России», сделать из него российский Сингапур.

Мы же в свою очередь как владельцы крупнейшей российской компании по производству и оптовой продаже строительных и отделочных материалов гарантируем создание крупнейшего в Крыму рынка строительных и отделочных материалов, причем это сразу приведет к снижению себестоимости строительства минимум на 30%.

**С уважением и верой в светлое будущее Крыма,
Лещиков Валерий Андреевич
Председатель Правления
Группы Компаний «Славянский Мир»
Доктор технических и экономических наук,
Профессор**

Ссылка на видеоролик «Теплостен»
<https://youtu.be/xxGAЕpWcJcQ>