Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Федеральный Центр Проектного Финансирования

ОАО «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ»

ФГБУ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ФИНАНСОВЫЙ ИНСТИТУТ» (НИФИ)

# МЕХАНИЗМ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ КАК СПОСОБ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ: ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

под редакцией Дмитриева В.А., Баженова А.В.

**Москва – 2016**

https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

УДК 336.225

Механизм отложенных налоговых платежей как способ финансирования инфраструктурных проектов: зарубежный опыт / Под ред. Дмитриева В. А., Баженова А.В. Монография. – М.: Научно-исследовательский финансовый институт, 2016. – 223 с.

В монографии впервые в российской науке систематизирован анализ зарубежного опыта финансирования инфраструктурных проектов с применением механизма отложенных (возрастающих) налоговых платежей (Tax Increment Financing, TIF). В работе рассмотрены наиболее значимые проекты в сфере финансирования общественной инфраструктуры, в том числе: исследован опыт использования механизма TIF в различных странах мира с учетом лучших практик, предпосылки разработки и внедрения данного механизма органами власти; изучен опыт применения механизма TIF с учетом отраслевой специфики и особенностей конкретных проектов; описано функционирование различных механизмов TIF.

Монография предназначена для научных работников, практикующих специалистов в области налоговой политики и проектного финансирования, государственных служащих, научно-педагогических работников, аспирантов и студентов.

*Монография подготовлена по результатам исследований, выполненных за счет средств ОАО «Федеральный центр проектного финансирования»*

© Коллектив авторов, 2016


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

# АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Алаев Андрей Александрович – Научный сотрудник Центра отраслевой экономики НИФИ

Баженов Александр Владиславович – Генеральный директор ОАО «Федеральный центр проектного финансирования»

Дмитриев Владимир Александрович – д. э. н., Заведующий кафедрой «Государственно-частное партнерство» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации

Назаров Владимир Станиславович – к. э. н., директор НИФИ

Рыкова Инна Николаевна – д. э. н., Руководитель Центра отраслевой экономики НИФИ

Ремизова Татьяна Сергеевна – к. э. н., Ведущий научный сотрудник Центра отраслевой экономики НИФИ

Смирнов Михаил Алексеевич – к. г. н., Ведущий научный сотрудник Центра отраслевой экономики НИФИ

Уткин Виктор Сергеевич – д. э. н., Главный научный сотрудник Центра отраслевой экономики НИФИ


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

# СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ ..... 5

1. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ TAX INCREMENT FINANCING ..... 8

2. ОПЫТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МЕХАНИЗМА TAX INCREMENT FINANCING В РАЗЛИЧНЫХ СТРАНАХ МИРА ..... 10

3. ОПЫТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕХАНИЗМА TAX INCREMENT FINANCING С УЧЕТОМ ОТРАСЛЕВОЙ СПЕЦИФИКИ И ОСОБЕННОСТЕЙ КОНКРЕТНЫХ ПРОЕКТОВ ..... 19

4. ЦИКЛ РЕАЛИЗАЦИИ TIF-ПРОЕКТА ..... 22

4.1. Выявление проблем территорий, для которых рассматривается возможность использования механизма Tax Increment Financing ..... 23

4.2. Выбор механизма финансирования проекта реконструкции или развития территории ..... 31

4.3. Возможные риски в случае применения механизма Tax Increment Financing ..... 41

4.4. Определение географической границы TIF-проекта ..... 44

4.5. Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры . 52

4.6. Особенности управления TIF-проектом ..... 53

4.7. Оценка эффективности TIF-проекта ..... 69

5. ОПИСАНИЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РАЗЛИЧНЫХ МЕХАНИЗМОВ TAX INCREMENT FINANCING (НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА) ..... 92

6. ОТЛИЧИЯ РОССИЙСКОЙ И АМЕРИКАНСКОЙ ПРАКТИКИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ МЕХАНИЗМА TAX INCREMENT FINANCING ..... 106

7. ВЫВОДЫ ..... 139

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ..... 147

ПРИЛОЖЕНИЯ ..... 151

Приложение 1. Краткий обзор особенностей регулирующего законодательства в США ..... 151

Приложение 2. Описание кейсов практики применения механизма Tax Increment Financing в США ..... 164


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

# ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время особенно актуальным в условиях дефицита бюджетных ресурсов и нестабильности макроэкономической конъюнктуры становится вопрос создания и обновления общественной инфраструктуры как залога устойчивого социально-экономического развития. Для достижения поставленной цели необходимо определить:

1) источники развития общественной инфраструктуры с учетом приоритетов стратегического развития страны;
2) механизмы финансирования инфраструктуры с учетом накопленного российского и зарубежного опыта успешного их использования;
3) отрасли развития экономики и социальной сферы, позволяющие создавать максимальные мультипликативные эффекты в развитии отраслей с высокой добавленной стоимостью и повышения уровня жизни граждан.

Сегодня существует множество потенциальных источников развития общественной инфраструктуры (например, пенсионные накопления, собственные средства финансирующих организаций, средства суверенных фондов (Фонд национального благосостояния и Резервный фонд), неиспользованные остатки на счетах бюджетных, автономных учреждений, повышение эффективности использования бюджетных средств, частные инвестиции и т.д.). Все указанные источники в определенной степени используются для развития инфраструктуры, но результаты их использования не являются столь значимыми как того требует экономическое развитие. Одна из проблем практического использования указанных источников для развития инфраструктуры заключается в отсутствии возможности учета интересов всех участников инвестиционного процесса, основанного на принципах разделения рисков, связи проектов с экономическим развитием территорий, получения выгод от результатов экономического роста. В результате этого развитие инфраструктуры не становится тем приоритетом территориального развития, которым она должна в действительности быть.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Для решения указанной проблемы в мире используются различные механизмы развития инфраструктуры, которые учитывают возможные будущие выгоды от создания этих объектов в виде дополнительных поступлений от налогов, сборов, предоставления прав доступа и иных привилегий, т.е. мультипликацию инвестиций. В мире данный механизм называется Tax Increment Financing (TIF) или финансирование в счет планируемого увеличения налогов, который также традиционно относят к механизмам мультипликации инвестиций. В России последние несколько лет большой интерес вызывает данный механизм как среди органов власти так и экспертного сообщества[1]. Вместе с этим в существующих работах определены только общие подходы к понятию «Tax Increment Financing», что позволяет раскрыть ряд вопросов, связанных с возможностью его практической адаптации на территории Российской Федерации с учетом накопленного зарубежного опыта.

В данной монографии проанализирован зарубежный опыт ряда стран по использованию механизма TIF, а также представлены 14 кейсов по реализации конкретных проектов с использованием данного механизма.

В первом разделе монографии общие принципы механизма TIF, выделены причины рассмотрения возможности использования механизма TIF. Во втором разделе подробно рассмотрен опыт использования механизма TIF в таких странах как США, Канада, Великобритания и Индия. В следующем разделе проанализирован опыт применения механизма TIF с учетом отраслевой специфики и особенностей конкретных проектов. В пятом разделе работы подробно раскрыт механизм реализации TIF-проекта, приведены

[1] См. например: Петрище В.И. Инновационная инфраструктура: внебюджетное финансирование и инвестиции. №1 (31) 2015; Е.С. Чаркина. Новые механизмы реализации региональных и межрегиональных инвестиционных проектов государственно-частного партнерства // Инновации и инвестиции. № 5. 2015. С. 27-29. Терещенко Н.В. Совершенствование стратегического планирования укрепления экономической базы управления развитием муниципального образования за счет внедрения механизма TIF // Современная экономика: проблемы и решения. № 5 (65) 2015. С. 122-134; Ларионова И.В. Финансирование инфраструктурных проектов с использованием механизма отложенных налоговых платежей // Экономика. Налоги. Право. № 5/2013. С. 51-56; Майоров С.В. Финансирование инфраструктурных проектов за счет прироста налогов // Теория и практика общественного развития. №8. 2015. С. 80-82; Жданчиков П.А. Особенности использования механизма отложенных налоговых платежей как инструмента финансирования инфраструктурных проектов // Финансы и кредит. № 3 (627) 2015. С. 47-55.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

практические примеры. В шестом разделе проведен углубленный анализ законодательных актов штатов Техас и Вашингтон, регулирующих практику применения TIF, проводится сравнительный анализ сопоставления механизма TIF с другими механизмами финансирования инфраструктуры, ориентированных на использование эффекта мультипликации от улучшений на территории. В седьмом разделе приведены отличия российской и американской практики налогообложения с точки зрения реализации механизма TIF. В заключении делаются выводы по перспективам адаптации механизма TIF в российских условиях.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

# 1. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ TAX INCREMENT FINANCING

Механизм Tax Increment Financing[2] (далее – TIF) – модель финансирования создания (модернизации) инфраструктуры в счет планируемого увеличения будущих налоговых доходов от улучшений на территории. Для реализации инфраструктурного проекта, финансируемого с использованием TIF (далее – TIF-проект), уполномоченные органы власти определяют ограниченную территорию (далее – TIF-район), включающую помимо предполагаемых к модернизации (реконструкции, строительству) объектов инфраструктуры, ряд прилегающих территорий с жилой, коммерческой или промышленной недвижимостью.




Рисунок 1 – Обособление источников финансирования инфраструктуры в счет планируемого увеличения налогов

Уровень налоговых доходов (связанных с налогами на недвижимость), формируемых в рамках TIF-района на момент начала проекта, фиксируется. Предполагается, что реализация инфраструктурного проекта в районе

[2] В публикациях российских СМИ данный инструмент также упоминается как «механизм отложенных платежей», «механизм отложенных налоговых платежей» и т.п.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

увеличит ценность недвижимости и/или земли на близлежащих территориях, повысит уровень налоговых доходов сверх установленного без повышения налоговых ставок. Все подобные налоговые сверхдоходы от TIF-района (tax increments) или только их часть, включая доходы от самого инфраструктурного проекта (если таковой приносит их самостоятельно), перераспределяются из государственного бюджета в бюджет TIF-проекта вплоть до его окончания (*рис. 1*) и используются для погашения первоначальных инвестиций в проект. Впоследствии реализация проекта также может повлечь и увеличение доходов от налогов с продаж, увеличение числа рабочих мест, однако данные факторы считаются уже вторичными.

Срок действия TIF-проекта задается заранее, и составляет обычно 20-25 лет. По окончании проекта все сверхдоходы вновь поступают в бюджет.

Инструмент наиболее часто используется муниципальными органами власти для финансирования проектов строительства или реконструкции определенных инфраструктурных объектов или комплексного развития отдельных территорий. В случае комплексного развития отдельных территорий также можно разделить причины рассмотрения возможности использования механизма TIF на глобальные и локальные.

**Глобальные (цель – дальнейшее социально-экономическое развитие при уже имеющейся и развитой инфраструктуре):**

- противодействие спаду экономического развития муниципального образования, включая падение налоговых поступлений и снижение стоимости земель;
- стимулирование притока жителей;
- привлечение частных инвестиций в город;
- содействие развитию муниципального образования в рамках установленных ранее планов комплексного развития.

**Локальные (цель – развитие инфраструктуры на конкретной территории):**

- реконструкция района по причине его ветхости в целом;


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

• реконструкция района по причине изменения его назначения (например, реконструкция жилого района в деловой центр);

• расширение района;

• необходимость создания района с нуля;

• экологическая реконструкция района (актуально для бывших промышленных территорий).

## 2. ОПЫТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МЕХАНИЗМА TAX INCREMENT FINANCING В РАЗЛИЧНЫХ СТРАНАХ МИРА

На данный момент TIF-законодательство и практика реализации TIF-проектов в том или ином виде существует лишь в США, Канаде, Великобритании и Индии. Тем не менее, в ряде стран идут дискуссии и инициируются государственные исследования на предмет возможности и необходимости принятия TIF-законодательства: в Австралии, Новой Зеландии, Пакистане, Франции и Германии.

*Практика применения механизма TIF в США*. Одной из ключевых особенностей распространения и применения механизма TIF в США является то, что на федеральном уровне данные процессы законодательно не регулируются. В связи с высокой степенью региональной и муниципальной автономии в законодательном, бюджетном и налоговом процессе распространение TIF в США исторически происходило на уровне штатов и муниципальных образований.

Концепция TIF-механизма была разработана в начале 40-х годов XX века. В 1945 году в Калифорнии была введена законодательная база, необходимая для создания TIF-районов, в 1951 году были внесены изменения в налоговое законодательство штата, в 1952 году Калифорния стала первым штатом, санкционировавшим использование TIF-механизма для финансирования инфраструктурных проектов[3].

[3] Стоит отметить, что ряд источников называет первым штатом, санкционировавшим TIF-законодательство, Теннеси. Действительно, в Теннеси еще в 1945 году был введено законодательство, позволявшее использование схожего с TIF механизма для финансирования развития инфраструктуры.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Вслед за Калифорнией схожее законодательство было принято в Род-Айленде (1956), Неваде (1959), Орегоне (1960), еще в двух штатах в конце 60-х годов. К 2003 году TIF-законодательство появилось во всех 50 штатах и Округе Колумбия (последним стал штат Массачусетс), однако на данный момент TIF-регулирование действует только в 48 из них, за исключением Аризоны и Калифорнии.

В Аризоне TIF-законодательство было принято в 1977 году, было частично отменено в 1980 году в результате судебных разбирательств после того, как при попытке властей города Тусон выпустить TIF-облигации, прокурор города отказал в их заверении. По итогам обращения в суд первой инстанции, а в дальнейшем в апелляционный суд штата выпуск облигаций был признан недействительным, а положения TIF-законодательства об облигациях – противоречащими разделу 13 статьи 7 конституции штата Аризона, согласно которому «вопрос выпуска облигаций или предоставления специального налогообложения должны быть представлены на голосование налогоплательщиков, владельцев недвижимого имущества, которые также должны являться избирателями штата и политических подразделений, затронутых данным вопросом». Данное судебное решение сильно ограничило возможности и частоту применения механизма TIF в Аризоне. В 1986 году сенатом штата было инициировано рассмотрение поправок в конституцию, которые бы позволили вывести TIF-облигации из-под действия вышеназванного положения конституции, но поправки были отклонены в ходе сессии Законодательного Собрания штата.

При этом в штате с 1988 года успешно действует схожий по смыслу с TIF механизм Community Facilities District (CFD), в рамках которого, собственники недвижимости или владельцы земель района (не менее 25%), могут направить специальное ходатайство о развитии инфраструктуры

Главным отличием от канонических TIF-инструментов было то, что для покрытия затрат на инфраструктуру властям было необходимо приобретать в собственность недвижимость, располагаемую в рамках реконструируемой территории, в целях ее дальнейшей продажи или сдачи внаем. Данная практика не получила широкого развития, и в 1978 году на базе данного НПА было принято TIF-законодательство штата.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

муниципальным органам власти. В рамках такого обращения власти имеют право на выпуск специальных облигаций, которые погашаются, в зависимости от принятого собственниками решения, либо в рамках адвалорного налога на имущество, либо с налоговой разницы, образованной в ходе улучшений.

В 1999 года TIF-законодательство штата Аризона было полностью отменено. Стоит отметить, что в штате на тот момент действовал ряд TIF-районов, и с отменой законодательства их существование не было прекращено, они существовали до момента окончания всех работ и реализации планов.

В штате Калифорния в 2011 году губернатором штата было заморожено действие TIF-механизма в силу ликвидации всех существующих Агентств реконструкции (органов, создаваемых муниципалитетами для управления TIF-проектами). В ходе последующих судебных разбирательств Верховный суд штата оставил в силе соответствующее решение губернатора. Отмечаются две причины такого решения:

- нецелевое с точки зрения властей штата использование механизма TIF, хотя и допустимое в рамках законодательства. Предполагалось, что TIF-механизмы будут использоваться для развития заброшенных, разрушенных и иных находящихся в упадке территорий, тогда как де-факто механизм стал применяться в любом удобном случае. Стоит отметить, что данная проблема поднимается критиками механизма во многих штатах;
- увеличение финансового контроля над налоговыми доходами со стороны Агентств реконструкции (12% всех налогов с недвижимости штата и около 6 млрд долл. в денежном выражении).

На 2014 год действие механизма по-прежнему заморожено, но власти планируют рассмотреть ряд возможных законодательных поправок, которые помогут разрешить проблему.

*Практика применения механизма TIF в Великобритании*

В Великобритании в Англии и Уэльсе законодательный фундамент для применения механизма TIF был заложен на национальном уровне: в 2012 году


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

был принят, а в апреле 2013 года вступил в силу Local Government Finance Act, распространяющийся на Англию и Уэльс и расширяющий полномочия местных властей в налоговой сфере. До этого момента местные власти не контролировали распределение местных налогов на коммерческую недвижимость (Business Rate или Non-domestic Rate): данный налог поступал центральным властям, после чего распределялся в виде целевых грантов (Revenue Support Grant). Новое законодательство вводит систему удерживания налоговых поступлений от стоимости коммерческой недвижимости.

Законодательство предусматривает два механизма удерживания налоговых поступлений в пользу местных властей[4,5]:

- постоянное удержание 50% от всех налоговых поступлений от коммерческой недвижимости, согласно базовой налогооблагаемой базе, а также удержание до 50% налоговых поступлений, связанных с ростом налогов от коммерческой недвижимости;
- создание специальных районов, в которых возможно удержание 100% от роста налоговых поступлений со стоимости коммерческой недвижимости.

Первая из представленных схем не является механизмом TIF в классическом понимании, а представляет собой меру, направленную на повышение уровня децентрализации местных властей и снижение их финансовой зависимости от центрального правительства. Однако она является необходимой базой для внедрения принципов механизма TIF – передаче под контроль местным властям доли налогов, взимаемых с коммерческой недвижимости, расположенной в зоне контроля местного правительства (районных или городских властей).

Ранее все налоговые поступления такого типа контролировались центральными властями и перераспределялись на местный уровень в виде целевых грантов, предоставляемых местному правительству для покрытия

[4] Rewiring public services: business rate retention, Local Government Association, December 2013.
[5] Local government Finance Act 2012 Guide, Local Government Information Unit.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

затрат на обслуживание муниципальных образований, при этом объем необходимых затрат определялся специализированным органом власти, подконтрольным Департаменту Сообществ и Локального Правительства (Department for Communities and Local Government). В данной ситуации муниципальные образования не имели стимулов в развитии коммерческого сектора и привлечении частных инвесторов, так как независимо от финансовых показателей ими было бы получено финансирование из центра, а рост налогооблагаемой базы не сказался бы на бюджете муниципалитета[6, 7].

Начиная с апреля 2013 года, все муниципальные образования Англии и Уэльса перешли на смешанную систему финансирования, в рамках которой 50% налоговых сборов с коммерческой недвижимости по-прежнему контролируются и перераспределяются центральными властями, а другая половина остается в ведении местных властей, что предоставляет определенную свободу в распределении бюджетных средств на местном уровне.

Главной особенностью при этом является то, что налогооблагаемая база муниципалитетов замораживается на уровне 2013 года (с последующей ежегодной поправкой на рост индекса розничных цен) и в случае прироста налогооблагаемой базы данная разница направляется в муниципалитет[8].

Предполагается, что муниципалитеты имеют определенный уровень потребностей финансирования. При переходе к смешанной системе налогового распределения местные власти должны самостоятельно покрывать все расходы из полученных налоговых отчислений, а центральное правительство, в случае недостатка этих средств, предоставляет гранты. При переходе к такой системе у муниципалитетов не будет хватать средств на самостоятельное городское развитие. Для предоставления такой возможности вводится практика заморозки налогооблагаемой базы, налоговые поступления сверх которой смогут быть направлены на реализацию инфраструктурных

[6] A guide to the local government finance settlement in England, 2013.
[7] Business Rates Retention. Technical consultation, 2012.
[8] The Local Retention of Business Rates Scheme, Helen Burkhalter, Principal Advisor, APSE, 2013.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

проектов. Более того, законодательство предоставляет для местных властей возможность брать займы в целях развития инфраструктуры, обеспеченные потенциальным приростом налогооблагаемой базы[9].

Стоит отметить, что предусматривается периодический пересмотр «замороженного» уровня налогооблагаемой базы. В частности, на данный момент налогооблагаемая база установлена на 7 лет и в 2020 году планируется ее перерасчет, после чего процедура пересмотра будет проходить раз в 10 лет. Также текущая стадия действия механизма предусматривает ряд ограничений, способствующих соблюдению баланса между финансовыми потоками муниципалитетов, но данный вопрос в первую очередь касается распределения бюджетных средств на текущие нужды муниципалитетов.

В рамках механизма, предполагающего возможность создания районов ускоренного развития (Accelerated Development Zone)[10], предполагается, что центральное правительство сможет предоставить особый налоговый статус любой территории, на которой необходимы инфраструктурные изменения в целях поддержки развития предпринимательства. В рамках такого статуса 100% прироста налога на коммерческую недвижимость направляется местным властям в целях содействия развитию инфраструктуры. В публичном доступе отсутствует регламент, в рамках которого происходит оценка необходимости создания специальных районов, но по данному вопросу можно отметить следующее:

- правом создания районов наделены центральные органы власти, в частности, данный вопрос находится в компетенции Госсекретаря по делам Общин и Местного самоуправления[11] (Secretary of State for Communities and Local Government);
- правом подавать прошения о создании районов ускоренного роста наделены местные власти[12];

[9] The Local Retention of Business Rates Scheme, Helen Burkhalter, Principal Advisor, APSE, 2013.
[10] Investment and Development Portfolio Report, Newcastle City Council, 2014.
[11] Local government Finance Act 2012 Guide, Local Government Information Unit.
[12] Newcastle City Deal, 2012.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

- муниципальные образования могут подавать совместные прошения о создании специальных зон и создавать проекты, реализуемые в рамках общего бюджета[13];
- срок существования районов ускоренного роста ограничен 25 годами[14];
- предполагается, что единовременно может существовать ограниченное количество районов ускоренного роста и их суммарное финансирование не может превышать определенную сумму. На момент обследования максимальное число районов не установлено законодательно, общая сумма финансирования в 2013 году была ограничена 150 млн фунтов стерлингов, максимальная допустимая сумма финансирования определяется бюджетом центрального правительства[15].

Также в 2010 году TIF-законодательство приняли в Шотландии. В рамках его тестирования властями было принято решение запустить 6 пилотных TIF-проектов. Районные власти в данный момент также не имеют права самостоятельного создания TIF-зон и должны предоставлять проекты на рассмотрение центральных властей. На 2014 год одобрено 3 проекта.

*Практика применения механизма TIF в иных странах*

В Канаде TIF-механизм начал применяться относительно недавно, и по аналогии с США на региональном уровне: на данный момент законодательство о TIF принято только в 3 провинциях, первой из которых стала провинция Онтарио (2001), где было принято законодательство, позволяющее муниципальным властям разрабатывать и принимать собственные подзаконные акты, регулирующие создание TIF-районов. В 2002 году соответствующее законодательство приняли власти провинции Манитоба, однако первые TIF-проекты в провинции стартовали только в 2009 году. TIF-законодательство также принято в провинции Альберта в 2006 году,

[13] Newcastle City Deal, 2012.
[14] Manchester City Council Report for Resolution, Local Government Resource Review, 2012.
[15] Local Government Finance Act 2012 – Non-domestic rates, Mark Upton, LGIU Associate.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

тогда же пилотный проект по внедрению TIF-механизма был проведен властями Торонто (в рамках законодательства провинции Онтарио).

В Индии в 2012 году года Муниципальная корпорация[16] Большого Хайдарабада разработала планы использования TIF-механизма для развития города (причем в рамках данных планов были разработаны и сами условия механизма TIF, так как подобная практика отсутствовала как в Индии, так и на уровне штата Теленгана). В феврале 2014 года отдел Муниципальной администрации и городского развития издал акт об использовании TIF-механизма в 800 городских районах.

Таким образом, механизм TIF имеет не слишком широкое распространение в мире, что связано как с наличием финансовых рисков при его использовании, связанных с неопределенностью по доходам TIF, так и с определенными трудностями при адаптации существующей нормативно-правовой среды к внедрению TIF.

Во-первых, внедрение механизма TIF требует изменения нормативно-правового регулирования как в бюджетном и налоговом законодательстве (опыт Великобритании), так и в смежных сферах градостроительства, земельного, административного и гражданского права, законодательства по тарифам.

Во-вторых, поскольку механизм направлен на использование на муниципальном уровне, требуется изменение нормативно-правовой базы нескольких уровней власти. Кроме того, использование механизма подразумевает наличие или передачу широких прав властей муниципалитетов в области налогового и земельного регулирования. Это подтверждает тот факт, что на данный момент TIF внедрен лишь в странах англо-саксонской правовой системы, наиболее приспособленной к использованию данного механизма ввиду высокого уровня независимости и децентрализации местных властей.

[16] Специальная форма городской администрации в странах англо-саксонской системы права с правом юридического лица, управляющего крупными городскими поселениями.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Обсуждение с экспертами показало, что реализация TIF требует не только высокой автономии местных бюджетов, но и специальных институтов, реализующих потенциал автономии. Например, в США регулирование рынка муниципальных облигаций, являющихся одними из основных финансовых инструментов при реализации TIF-проектов, более мягкое, чем рынка корпоративных облигаций, что дает преференции муниципальным органам с точки зрения издержек на андеррайтинг. Кроме того, доход с муниципальных облигаций не облагается налогами, и существуют ограничения на их покупку крупными финансовыми структурами, что делает их привлекательными для физических лиц, которые де-факто являются резидентами территорий, на которых и реализуются TIF-проекты.

Часто институты важнее, так как цели, которые ставятся перед TIF, можно достичь другими инструментами. Например, отмечается, что в Германии до последнего времени значительную роль в финансировании общественной инфраструктуры играли муниципальные банки (аналогично во Франции). В Швеции специальное долговое агентство осуществляло выкуп муниципальных облигаций, тем самым обеспечивая приток средств на финансирование инфраструктуры, не прибегая к такому довольно сложному механизму, как TIF.

Характерно, что и в США роль муниципальных механизмов финансирования инфраструктуры, включая TIF, уже признается недостаточной. В сентябрьском докладе Казначейство США заявило, что местных ресурсов не хватает и будут разработаны федеральные программы, в т.ч. стимулирующие использование корпоративных (а не муниципальных) облигаций. Можно говорить о том, что использование механизма TIF и его аналогов имеет естественные границы эффективности.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

# 3. ОПЫТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕХАНИЗМА TAX INCREMENT FINANCING С УЧЕТОМ ОТРАСЛЕВОЙ СПЕЦИФИКИ И ОСОБЕННОСТЕЙ КОНКРЕТНЫХ ПРОЕКТОВ

В ходе исследования международного опыта были рассмотрены отрасли, наиболее часто упоминающиеся в публикациях о практике использования TIF, в т.ч.:

- проекты комплексного развития территорий, связанных с масштабным промышленным строительством;
- культура (общественные парки, библиотечное дело);
- транспорт (строительство мостов, контроль трафика, организация парковок);
- бытовое обслуживание населения (водоснабжение, канализация, уличное освещение);
- здравоохранение (службы скорой медицинской помощи);
- образование (школы);
- экология.

В рамках данных отраслей был проанализирован ряд кейсов, представляющих каждую из данных отраслей. Перечень кейсов с указанием срока реализации TIF-проектов и стоимости представлен в *табл. 1*. Структурированное описание некоторых из данных кейсов применения механизма TIF (выделены в таблице символом *) содержится в приложении 2 к отчету. Кейсы для описания выбраны исходя из наличия наиболее полной информации о них в открытых источниках. Информация из указанных и других кейсов, а также ряда научных работ, использована далее в рамках отчета.

На основе анализа кейсов было отмечено, что механизм TIF-проекта мало отличается в разрезе отраслей и склонен варьироваться в зависимости не от отраслевой специфики, а от законодательства штата США. В связи с этим при анализе типовых примеров (кейсов) в соответствии с основными этапами


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

цикла реализации TIF-проектов рассматриваются аспекты, различающиеся в рамках различных штатов, в том числе:

- Особенности выявления проблемы на территории;
- Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования;
- Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу механизма TIF;
- Определение географической границы проекта;
- Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF;
- Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу;
- Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами;
- Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.).

Таблица 1 – Перечень проанализированных кейсов TIF-проектов

| № | TIF-проект | Отрасль TIF-проекта | Срок действия TIF-проекта | Стоимость TIF-проекта (млн долл.) |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Индустриальный коридор Pilsen, США, Чикаго, Иллинойс* | Комплексное развитие территорий, связанных с масштабным промышленным строительством | 1998-2022, 24 года | 115 |
| 2. | Комплексный проект Gallery Place, США, Вашингтон, Округ Колумбия* | | 1999-2006, 7 лет | 74 |
| 3. | Туннель Уоллер Крик, Остин, Техас | | 2008-2028, 20 лет | 236,2 |
| 4. | Гейлвуд/Аритаж Индустриальный TIF Округ, Чикаго, Иллинойс | | 1999-2022, 23 года | 84 |
| 5. | Говард энд Хартри TIF округ, Эванстон, Иллинойс | | 1992-2015, 23 года | 8,5 |
| 6. | Мемориальный парк Пинг Том (Ping Tom Memorial Park), США, Чикаго, Иллинойс* | Культура | 1998-1999, 1 год | 3 |
| 7. | Театр Хауарда (Howard Theater), США, Вашингтон, Округ Колумбия* | | 2010-2014, 5 лет | 4 |
| 8. | Лил Парк, Урбана, Иллинойс | | 1986-2009 (продлен до 2016 г), 23 года | 4,5 |
| 9. | Амундсен Парк, Чикаго, Иллинойс | | 2014-2022, 8 лет | 2,85 |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| № | TIF-проект | Отрасль TIF-проекта | Срок действия TIF-проекта | Стоимость TIF-проекта (млн долл.) |
|---|---|---|---|---|
| 10. | Международный музей шпионажа, Вашингтон, Округ Колумбия | | 2001-2002, 1 год | 6,9 |
| 11. | Atlantic Station Steel Mill Redevelopment, США, Атланта, Джорджия* | Транспорт (строительство мостов, контроль трафика, организация парковок) | 2001-2026, 25 лет | 170 |
| 12. | University Place Redevelopment, США, Линкольн, Небраска* | | 1999-2013, 15 лет | 4,5 |
| 13. | City of Federal Way Revenue Development Area, Федерал Уэй, Вашингтон | | 2008-2033, не более 25 лет | 35 |
| 14. | Lathrup Village Downtown Development Authority, Окленд Округ, Мичиган | | 1998-2040, 42 года (продлен в 2010 г.) | 27 |
| 15. | TIF 2 Speedway, Фор-Уэрт, Техас | | 1995-2025, 30 лет | 13,7 |
| 16. | Cityplace Area TIF District, США, Даллас, Техас* | Бытовое обслуживание населения (водоснабжение, канализация, уличное освещение) | 1992-2012, 20 лет | 23 (начальная оценка) |
| 17. | Avondale Square project, США, Ист Лэнсинг, Мичиган* | | 2007-2037, не более 30 лет | 4 |
| 18. | Eastside Atlanta Redevelopment, Атланта , Джорджия | | 2003-2028, 25 лет | до 61 |
| 19. | Hunterstown Redevelopment Project Area, Элтон, Иллинойс | | 2010-2030, 20 лет | 28,4 |
| 20. | Stone Quarry Drive TIF District, Дарем, Нью-ХЭмпшир | | 2007-2027, 20 лет | 1 |
| 21. | Медицинский центр Medical Center of the Americas, США, Эль-Пасо, Техас* | Здравоохранение (службы скорой медицинской помощи) | 2012-2042, 30 лет | 5,7 |
| 22. | Район City of Lawrenceville Tax Allocation District #1 – Highway 120 Corridor, США, Лоренвилль, Джорджия* | | 2008-2030, 22 года | 17,5 |
| 23. | The Gig Harbor Hospital Benefit Zone, Гиг Харбор, Вашингтон | | 2007-2037, не более 30 лет | не более 2 млн долл. в год |
| 24. | Monadnock Community Healthcare TIF, Питерборо, Нью-Хэмпшир | | 2004-2022, 18 лет | 1 |
| 25. | Mueller Redevelopment Project, Остин, Техас | | 2004-2045, не более 41 года | 13,5 |
| 26. | Государственные школы Chicago Public Schools Construction Projects, США, Чикаго, Иллинойс* | Образование (школы) | 2006-2011, 5 лет | около 40 млн долл. ежегодно (включая прямое финансирование с налогов) |
| 27. | Школьный район Aldine Independent School District, США, Хьюстон, Техас* | | 1998-2028, 30 лет | около 4 млн долл. ежегодно |
| 28. | Развитие округов Мэриленда (Maryland Sustainable Community Revitalization) | | С 2013 года | Н/д |
| 29. | Oakfield Wind, the Town of Oakfield, округ Арустук, штат Мэн* | Экология | 2009-2029, 20 лет | 130 |
| 30. | Бизнес-сообщество The Green Exchange, Gx Chicago, LL*C., США, Чикаго, Иллинойс* | | 1998 – 2022, 24 года | 53 |
| 31. | River Point at Sheridan, Шеридан, Колорадо | | 2 года | 170 |
| 32. | The Lake Calumet Industrial Redevelopment Project Area, Чикаго, Иллинойс | | 2000 – 2023, 23 года | 176 |
| 33. | Stetson Mountain Wind Power Project, Стетсон (Stetson), округ Вашингтон, штат Мэн | | 2009-2029, 20 лет | 100 |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

## 4. ЦИКЛ РЕАЛИЗАЦИИ TIF-ПРОЕКТА

Анализ зарубежной литературы позволил формализовать основные этапы реализации TIF-проекта, начиная от выявления проблем территории, для которой впоследствии может быть рассмотрено (но не обязательно выбрано) применение механизма TIF, и заканчивая оценкой непосредственных результатов реализации проекта.

На *рис. 2* приведен цикл реализации TIF-проекта с указанием результатов каждого этапа цикла.




Рисунок 2 – Цикл реализации TIF-проекта

Далее детально рассматриваются особенности каждого этапа.

Учитывая, что наибольший масштаб использования TIF наблюдается в США, описание особенностей механизма TIF и его применения на уровне отдельных административных единиц приводится на основании анализа именно американской практики. Сводный перечень особенностей


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

законодательства, регулирующего механизм TIF на уровне отдельных штатов США, содержится в Приложении 1.

### 4.1. Выявление проблем территорий, для которых рассматривается возможность использования механизма Tax Increment Financing

Перед принятием решения об использовании механизма TIF для конкретной территории необходимо определить перечень проблемных территорий в рамках муниципального образования (штата) как таковых и определить цели будущих проектов по развитию или реконструкции данных территорий, и только после этого рассматривать возможные инструменты финансирования их развития.

*Выявление проблемных территорий*

Основной стадией, на которой власти муниципалитетов выявляют проблемные территории, является стадия разработки планов комплексного городского развития (аналог генеральных планов в Российской Федерации). В рамках разработки данных планов проводится анализ развития городских территорий, определяются направления их дальнейшего развития, разрабатывается или уточняется зонирование городских участков. Данная стадия не регламентируется TIF-законодательством, но именно итоговый план комплексного развития является отправной точкой для проработки TIF-проекта.

В большинстве случаев TIF-законодательство отдельных штатов США включает положения, обязывающие городские власти иметь планы комплексного развития прежде, чем инициировать TIF-проекты. В таком случае власти городов должны руководствоваться указанными в планах комплексного развития приоритетами при выборе территории, на которой планируется создание TIF-района.

Механизм TIF также предусматривает случай, когда частный инвестор самостоятельно выходит с предложением к органам власти об инициации TIF-


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

проекта. Но предложение также должно соответствовать утвержденным планам комплексного городского развития.

На следующем этапе властями штата, консалтинговыми организациями или частными инвесторами производится более подробный анализ соответствия территории законодательным нормам о применении механизма TIF.

*Проверка соответствия проблемных территорий критериям «упадка»*

В рамках данного этапа, после определения перечня проблемных территорий, законодательством большинства штатов (32 штата) устанавливаются нормы соответствия района, в котором рассматривается возможность создания TIF-района, критериям «упадка» (пришедшей в упадок территории). В рамках установленных требований существует определенное количество критериев оценки, их число может варьироваться в зависимости от законодательства штатов, а также от типа земель, подверженных обследованию. Фактически данный этап представляет собой не только оценку подтверждения необходимости создания TIF-зоны, но и рамки самого проекта, так как позволяет определить направление необходимых изменений.

К наиболее часто требуемым критериям «упадка» можно отнести:

- возраст зданий;
- уровень упадка коммунальных систем;
- уровень безработицы;
- дефективность строений;
- уровень пожароопасности района;
- экологическое состояние;
- уровень дохода населения;
- отсутствие прироста или спад численности населения;
- отсутствие экономического развития.

Указанные критерии «упадка» одинаково применимы для жилых районов, районов с преобладанием коммерческой недвижимости и промышленных районов. Однако в законодательстве штата могут быть


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

установлены различные планки удовлетворения территорий перечню критериев для разных типов районов. Если для признания «упадка» жилого района может потребоваться соответствие 5 критериям из обозначенного законодательством списка, то для признания «упадка» промышленного района может потребоваться соответствие 1-2 критериям. Например, в штате Иллинойс заброшенные промышленные земли могут быть признанными пригодными для применения TIF только исходя из критерия отсутствия экономического роста или необходимости экологического оздоровления территории.

Далее приведены практические примеры использования данной процедуры в различных штатах.

*Практический пример. Законодательная и реальная практика применения критериев «упадка» на примере штата Иллинойс*

Законодательные положения штата Иллинойс (Tax Increment Allocation Redevelopment Act) предполагают возможность создания TIF-района в зависимости от вида территории и для каждого вида территории предполагают определенный перечень критериев.

В рамках подготовки плана для TIF-проекта Hunterstown Redevelopment Project Area был проведен анализ ситуации в районе[17]. Анализ и необходимые для его подготовки исследования были проведены нанятой властями города консалтинговой компанией. Обследование проводилось методом полевых исследований, также дополнительная информация была предоставлена непосредственно городскими властями.

В рамках исследования была проведена инвентаризация земель района, а также определена карта землепользования района (*рис. 3*), которая отражает все типы существующих в рамках территории объектов недвижимости: жилые здания (для одной семьи, для двух семей, для нескольких семей), ритейл,

[17] «Tax Increment Financing Redevelopment Plan & Project HUNTERSTOWN REDEVELOPMENT PROJECT AREA», Prepared for City of Alton, Illinois Prepared by October 28, 2009.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

коммерческие офисы, промышленные здания, общественные здания, здания сектора услуг, парки и зоны отдыха, свободные зоны и т.д.

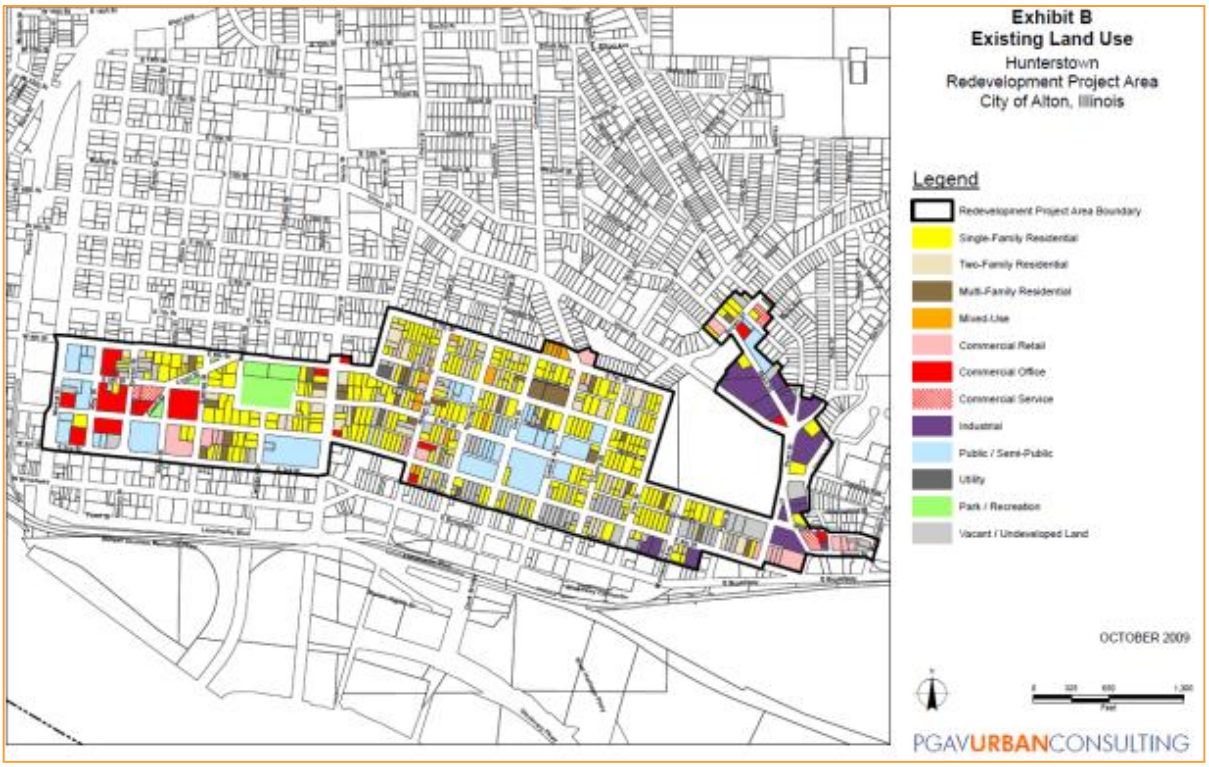



Рисунок 3 – Карта землепользования района Hunterstown Redevelopment Project Area

В *табл. 2* приведен перечень нормативных критериев «упадка» для жилой, промышленной или коммерческой территории. Такая территория может быть признана пришедшей в упадок, если соответствует пяти или более перечисленным критериям. Территория «законсервированного района», района, в котором возраст более, чем 50% зданий составляет более 35 лет, может быть признана пришедшей в упадок, исходя из комбинации трех и более критериев.

Стоит отметить, что законодательство не требует, чтобы каждое здание или земельный участок были отнесены к «находящимся в упадке», но по итогам анализа должен быть сделан вывод о возможности применения данных критериев к району в целом.

Кроме того, в таблице приводится результат анализа соответствия критериям «упадка» на примере территории Hunterstown Redevelopment


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Project Area. В данной зоне из 547 объектов 523 или 96% являлись объектами старше 35 лет, поэтому для соответствия необходимо было трех критериев.

Таблица 2 – Критерии «упадка» для жилой, промышленной или коммерческой территории в штате Иллинойс

| Критерий «упадка» | Содержание критерия | Результат анализа соответствия |
|---|---|---|
| Ветхость | Выявлена необходимость проведения капитального ремонта или сноса строений основных строений или коммунальных систем | Ветхими признаны 9 из 537 зданий |
| Моральный износ | Объекты недвижимости стали неподходящими для изначального использования и идет процесс их покидания | Критерию соответствуют 12 из 547 зданий района. К таким зданиям относятся жилые дома, преобразованные в объекты коммерческой недвижимости, и коммерческие объекты с недостаточным парковочным пространством |
| Ухудшение | Для строений - наличие крупных дефектов во вторичных компонентах зданий, таких как двери, окна, балконы фасады. Для коммунальных систем и общественной инфраструктуры, – плохое состояние дорог, аллей, бордюров, тротуаров, парковок, в частности, включая, но не ограничиваясь наличием трещин, выбоин, сорняков, выступающих из твердых поверхностей | 302 здания (55% от всех) имеют крупные дефекты во вторичных структурных компонентах, таких как двери, окна, водосточные трубы, фасады и т.д. Критерий «ухудшения» был также подтвержден для 194 из 496 участков коммунальных систем (39%). Также в значительном ухудшении находятся тротуары, водостоки, съезды к дорогам, проблемы были обнаружены в 53 из 56 территориальных блоках |
| Наличие объектов, не соответствующих стандартам | Все объекты и структуры, не соответствуют стандартам зонирования, разбиения, пожарной безопасности и другим государственным стандартам, касающимся недвижимого имущества, но не касающимся стандартов их обслуживания | Не обнаружено |
| Незаконное использование объектов | Использование объектов в нарушение федеральных требований, законов штата или муниципалитета | Не обнаружено |
| Чрезмерная вакантность | Наличие частично или полностью брошенных зданий, которые оказывают неблагоприятное влияние на область | Критерию соответствуют 68 из 465 или 15% от первичных зданий района, которые частично или полностью пустуют, причем для коммерческой и промышленной недвижимости данный показатель выше, что повышает влияние данного фактора на весь район |
| Отсутствие вентиляции, освещения или санитарных условий | Отсутствие достаточной вентиляции или циркуляции воздуха в помещениях без окон или помещениях, требующих удаления запаха, дыма и пыли. Недостаточное естественное освещение, в том числе неподходящие размеры окон или отсутствие световых люков. Отсутствие или недостаточность места для хранения мусора. Отсутствия ванной комнаты, горячей воды, кухни и наличия объектов, препятствующих входу и выходу в помещения | Не обнаружено |
| Хранение опасных отходов | Департамент по охране окружающей среды штата или Федеральный Департамент по охране окружающей среды взяли на себя расходы на проведение восстановительных работ, либо, если исследование, проведенное независимым консультантом, определило необходимость проведения очистки территории или подземных хранилищ от опасных отходов или опасных веществ, при условии, что расходы на восстановление являются материальным препятствием для проведения застройки или реконструкции района | Не обнаружено |
| Недостаточность коммунального развития | Недостаточность мощности канализационных систем, ливневых канализаций, санитарных канализаций, водоснабжающих систем, газоснабжающих систем, телефонных и электролиний для обслуживания в области планируемой реконструкции или их возможное ухудшение, моральный износ и плохое состояние | Согласно результатам анализа, во всех 56 территориальных блоках используется комбинированная канализационная система, что считается устаревшей технологией и требует устранение данной проблемы путем установки отдельной ливневой канализации или применение иных дорогостоящих мер |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| Критерий «упадка» | Содержание критерия | Результат анализа соответствия |
|---|---|---|
| Чрезмерная застройка, перенаселенность и перенасыщенность социальными объектами | Наличие неверного расположенных зданий, зданий, расположенных на неверных участках земли, и несоответствие объектов современным санитарным стандартам или наличие нескольких зданий на одном участке земли. В рамках специального анализа должны быть вынесено заключение, подтверждающее одно из следующих условий:<br>недостаточность обеспечения света или воздушного пространства в пределах каждого из зданий;<br>повышенная угроза распространения огня в связи с непосредственной близостью зданий;<br>отсутствие возможности адекватного проезда к публичной трассе;<br>повышенная загрузка парковки или ее отсутствие | Из 495 коммунальных участков 30 можно считать соответствующими критерию, как правило, это участки, используемые в коммерческих целях |
| Пагубное землепользование или планирование территории | Осуществление несовместимых типов землепользования, либо недопустимое смешанное использование объектов недвижимости, либо использование земель и объектов недвижимости в целях, считаемых неприемлемыми для данной местности | На территории наблюдается различное землепользование. В 13 из 56 территориальных блоков текущее землепользование рассматривается законодательством как несовместимое. Например, в некоторых территориальных блоках промышленные и торговые объекты примыкают к жилой недвижимости, причем в данных случаях отсутствует буферный ландшафт. В других случаях жилая недвижимость была преобразована в коммерческую, в ряде случаях коммерческие объекты были на протяжении долгих лет размещены в непосредственной близости от жилых. Данные факторы являются или недопустимыми, или нежелательными |
| Несоответствие территории планам развития района | В случае разработки плана развития района до принятия муниципалитетом комплексных планов развития рассматриваемая территория может не соответствовать этим принятым позже планам. В данном случае требуется проведение специальной оценки землепользования, оценки достаточности уличного планирования, адекватности деления участков земель и иных оценок на соответствие текущим стандартам и отсутствие эффективного районного планирования. | Площадь района была разработана до внедрения комплексных планов развития и регулирования землепользования, такого как установка зонирования. Влияние отсутствия планирования наблюдается в 38(68%) из 56 территориальных блоков, что выражается в проблемах с парковкой, размером дорог, совмещением различных типов недвижимости и т.д. |
| Снижение оценочной стоимости области реконструкции | В случае, если оценочная стоимость недвижимого имущества, планируемого к перепланировке района, снижалась минимум в течение 3-х из последних 5и календарных лет, либо если рост стоимости в течение последних 3-х из 5и лет был меньше, чем рост в иных районах муниципалитета, о которых доступна информация, либо если рост стоимости меньше, чем предполагает Индекс Потребительских Цен, опубликованный Департаментом Занятости США | В течение 4х из 5-и лет, предшествующих началу разработки планов реконструкции, районная оценочная стоимость имущества снижалась или была ниже общегородской, процент роста также был ниже роста индекса потребительских цен<br>Кроме того, были выявлено при анализе стоимости отдельных объектов, что за период 2003-2008 гг. их стоимость снизилась более чем на 100000 долларов |

Таблица 3 – Динамика оценочной стоимости имущества за пять лет до начала разработки планов реконструкции

| Год | Зона проекта, млн долл. | Город, млн | Индекс потребительских цен |
|---|---|---|---|
| 2003 | 12,1 | 243,8 | 184,0 |
| 2004 | 12,5 (+3%) | 247,5 (+1,5%) | 188,9 (+2,7%) |
| 2005 | 12,6 (+0,7%) | 264,7 (+6,9%) | 195,3 (+3,4%) |
| 2006 | 12,8 (+2,1%) | 273,8 (+3,5%) | 201,6 (+3,2%) |
| 2007 | 13,1(+1,9%) | 291,8 (+6,6%) | 207,3 (+2,8%) |
| 2008 | 12,7 (-2,7%) | 302,8 (+3,8%) | 215,3 (+3,9%) |

В *табл. 4* приведены перечни нормативных критериев «упадка» для пустующих участков.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Таблица 4 – Критерии «упадка» для пустующих земель

| № | Критерий «упадка» | Условие для признания территории «требующей развития» |
|---|---|---|
| 1. | Устаревшее кадастровое деление | Соответствие двум или более данным критериям |
| 2. | Множество собственников земель в количестве, необходимом для замедления или сдерживания процесса объединения земель для развития | |
| 3. | Наличие просрочек по налоговым выплатам или участие имущества в продажах в рамках процесса о налоговых взысканиях в течение последних 5 лет | |
| 4. | Ухудшение объектов или коммунальных систем в соседних районах | |
| 5. | Хранение опасных отходов. Определена необходимость проведения очистки территории или подземных хранилищ от опасных отходов или опасных веществ, при условии, что расходы на восстановление являются материальным препятствием для проведения застройки или реконструкции района | |
| 6. | Снижение оценочной стоимости области реконструкции. В случае, если оценочная стоимость недвижимого имущества планируемого к перепланировки района снижалась минимум в течение трех из последних пяти календарных лет, либо если рост стоимости в течение последних трех из пяти лет был меньше, чем рост в иных районах муниципалитета, о которых доступна информация, либо если процент роста стоимости меньше, чем предполагает Индекс Потребительских Цен, опубликованный Департаментом Занятости США | |
| 7. | Область состоит из одного или более карьера, шахты, горной выработки | Соответствие одному или более данным критериям |
| 8. | Область состоит из неиспользуемых локомотивных депо, железнодорожных путей либо железнодорожной полосы отвода | |
| 9. | Территория, по оценкам официального зарегистрированного инженера или соответствующего регулирующего органа, подвержена хроническим затоплениям, что негативно отражается на недвижимом имуществе, либо поверхностные воды способствуют наводнениям, но только в случае если план реконструкции будет решать данную проблему | |
| 10. | На территории расположена неиспользуемая или незаконная свалка, содержащая землю, камни, строительный мусор и тому подобный мусор, который был образован при строительстве, сносе, земельных или дренажных работах | |
| 11. | Площадь, размером от 50 до 100 акров (200-400 тысяч кв. метров), 75% которой является не используемой и соответствует хотя бы одному фактору из критериев 1-6 | |
| 12. | Территория была объявлена пришедшей в упадок непосредственно перед тем, как стала неиспользуемой, в случае, если в непосредственно прилегающие районы не было осуществлено частных инвестиций | |

Обследование пустующих земель Hunterstown Redevelopment Project Area показало:

- из 614 участков в районе 118 (19%) считаются пустующими;


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

- из 118 участков 25 были признаны пришедшими в упадок перед тем, как стать пустующими. Данный факт был официально задокументирован, и эти земли не учитываются в анализе;
- 91 из 93 оставшихся к обследованию участков земель соседствуют с землями, пришедшими в упадок, что является одним из критериев, отнесения их к числу пришедших в упадок;
- на 79 участках отмечается устаревшее кадастровое деление и, как следствие, присутствуют узкие, не соответствующие стандартам дороги, не подходящие для современного развития;
- показатели оценочной стоимости соответствуют показателям оценочной стоимости всей недвижимости района.

По итогам анализа территории было установлено, что территория содержит условия, которые квалифицируют ее как «пришедшую в упадок» и «законсервированную». Из всех вышеперечисленных факторов был сделан вывод, что область будет подвержена быстрому ухудшению при отсутствии программы вмешательства, которая будет содействовать частным и государственным инвестициями в развитие области.

Таким образом, выбору TIF-механизма как инструмента развития конкретной территории предшествует определение перечня наиболее проблемных территорий муниципального образования на стадии разработки планов комплексного городского развития. Планы комплексного городского развития определяют направления развития, возможные проблемные территории. В зависимости от типа территории (жилая территория, коммерческая территория, промышленная территория или пустующий район) в практике применяются перечни соответствующих критериев «упадка», при определенном соответствии которым территории признаются «пришедшими в упадок» или «требующими развития», что является точкой отсчета проекта развития или реконструкции инфраструктуры территории, одним из инструментов финансирования которого и является TIF.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

### 4.2. Выбор механизма финансирования проекта реконструкции или развития территории

После определения территорий, развитие или реконструкция которых является приоритетным направлением, определяются инструменты их финансирования, одним из которых и является TIF.

*Альтернативные инструменты финансирования развития и реконструкции территории*

В качестве механизмов, альтернативных TIF, но доступных муниципалитетам при финансировании реконструкции или развития территории, можно рассматривать следующие:

- самостоятельное финансирование из текущих доходов (в т.ч. налоговых);
- финансирование через долговые инструменты;
- использование инфраструктурных грантов и субсидий федеральных и региональных властей;
- создание районов повышенного налогообложения.

Можно предположить, что к использованию TIF прибегают, когда исчерпаны возможности последовательного использования первых двух инструментов. Нехватка средств в бюджете на прямое финансирование и программы льгот и субсидий для стимулирования частных инвесторов к софинансированию проектов ведет к выпуску долговых инструментов, ограничения в выпуске долговых инструментов приводят к рассмотрению последних двух специфических инструментов, использование которых весьма ограничено.

Так, для попадания в программы получения грантов, субсидий и льготных кредитов от федеральных или региональных властей требуется соответствие критериям целостного упадка в городе, что не подходит для развития отдельных районов. В случае же создания районов повышенного налогообложения, что позволяет законодательство некоторых штатов,


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

проблемой является необходимость получения согласия на повышение налога от 51% владельцев недвижимости в планируемом к улучшению районе.

В этом случае требуется привлечение финансирования или софинансирования со стороны частных инвесторов, в рамках механизма TIF или программ льгот или субсидий, стимулирующих участие последних в софинансировании инфраструктурных проектов. В этом случае TIF имеет преимущество. Например, с точки зрения экономического развития территории, при выборе, например, программ стимулирования экономического роста городские власти при положительном эффекте получат также и отрицательный (финансовые потери от льготных кредитов, недополученные налоги от программ налоговых каникул или иных налоговых льгот). При выборе механизма TIF недополученные налоги уходят в развитие инфраструктуры, мультиплицируя эффект экономического роста от программы.

Причины выбора инструмента TIF при инициировании проекта частным инвестором проанализировать сложнее. Поскольку такие случаи относительно нечасты (выявлены менее, чем в четверти проанализированных кейсов)[18, 19, 20, 21, 22], можно предположить, что больший интерес для бизнеса представляют иные инструменты поддержки со стороны муниципалитетов. В тех случаях, когда частные инвесторы все же инициировали данную процедуру, кейсы представляли собой весьма крупные проекты комплексного развития, в том числе создание новых городских районов, предполагающие большие финансовые затраты (от 48 до 170 млн долл.). Соответственно, можно предположить, что выбор механизма TIF частными инвесторами осуществляется в тех случаях, когда затраты на развитие инфраструктуры

[18]«Atlantic Station, Atlanta, Georgia: A Sustainable Brownfield Revitalization Best Practice1» By Christopher De Sousa and Lily-Ann D'Souza, Institute for Enviromental Science and Policy, (2013).

[19] «Cityplace Area TIF District FY 2013 Annual Report», City of Dallas, Office of Economic Development, 01.10.2012-30.09.2013.

[20] http://fortworthtexas.gov/hed/tif/2/

[21] TIF Program «International spy museum project», Office of the Chief Financial Officer.

[22] Ping-Tom-Memorial-Park, Chicago Park District.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

иными муниципальными стимулирующими программами и достаточно велики для самостоятельного финансирования.

*Влияние состояния муниципальных финансов и других факторов на выбор механизма TIF*

Факторы, оказывающие влияние на выбор муниципалитетами механизма TIF в качестве инструмента финансирования, разбираются в различных исследованиях, обобщающих практику применения механизма в разных штатах.

В рамках исследования Richard F. Dye и David F. Merriman (1999) по оценке влияния TIF-районов на экономический рост муниципальных образований штата Иллинойс[23] (на основании данных по 235 муниципальным образованиям штата, расположенным в 6 соседствующих округах) предварительно была проведена оценка корреляции вероятности создания TIF-района в конкретном муниципальном образовании с социально-экономическими показателями данного района в период, предшествующий созданию TIF-районов. В частности, было выявлено, что на создание TIF-района в большей степени влияют повышенный уровень муниципального налога на недвижимость, численность населения и повышенная доля нежилой недвижимости в структуре ОСН.

Исследования Anderson[24] (1990) и Man[25] (1999) рассматривали факторы, которые повлияли на выбор муниципалитетами механизма TIF. Anderson пришел к выводам, основанным на анализе практики штата Мичиган, что механизм TIF в основном выбирают в быстро растущих городах.

Позже Man провела подобное исследование в Индиане, и показала, что на принятие решение об использовании механизма TIF влияют такие факторы, как налоговая напряженность и наличие TIF в соседних городах. Кроме того,

[23] Richard F. Dye and David F. Merriman, «The effect of tax increment financing on land use», September 1999, in Dick Netzer, ed, The Property Tax, Land Use and Land Use Regulation 37, (Lincoln Institute of Land Policy 2003).

[24] Anderson, John E. "Tax Increment Financing: Municipal Adoption and Growth." National Tax Journal, 1990.

[25] Man, Joyce Y. "Fiscal pressure, tax competition and the adoption of tax increment financing", Urban Studies 36, 1999.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

она обнаружила, что города с низким доходом на душу населения более склонны к использованию TIF, чем города с более высоким уровнем дохода. Это поддерживает гипотезу о том, что TIF – это, в первую очередь, инструмент поддержки развития.

В исследовании Forgey (1993)[26] были проанализированы ответы на вопросник, отправленный в 300 муниципалитетов 34 штатов. Так, 48% муниципалитетов, которые не использовали TIF, относятся к городам с населением менее 10000. Из муниципалитетов, использующих TIF, только 8% имеют такое маленькое население. Такие данные позволили автору заключить, что крупные города (10000 и больше человек) более склонны использовать TIF, чем мелкие, и рост населения действует как импульс для принятия решения об использовании механизма TIF.

Тем не менее, все данные факторы выявлены на основе исследовании корреляции между наличием TIF-района и предшествующими созданию тенденциями социально-экономического развития. При этом факторы, влияющие на отказ от выбора TIF муниципалитетом, в том числе состояние муниципальных финансов, остаются неисследованными из-за закрытости соответствующей процедуры.

При анализе практики реализации TIF-проектов не было выявлено принятых процедур на этапе анализа состояния муниципальных финансов. Можно предположить, что данный фактор не влияет на выбор между TIF-механизмом финансирования инфраструктурных проектов и другими возможными вариантами финансирования в условиях, когда все остальные инструменты финансирования (через текущие доходы или долговое финансирование) уже исчерпаны.

*Проверка необходимости использования механизма TIF*

Для обоснования выбора TIF в качестве инструмента финансирования проекта реконструкции или развития территории законодательством в

[26] Forgey, Fred A., «Tax Increment Financing: Equity, Effectiveness, and Efficiency», The Municipal Year Book 1993. Washington, D.C.: International City/County Management Association Management Association.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

различных штатах США, помимо описанной ранее процедуры проверки соответствия территории критериям «упадка», предполагается проведение процедур, цель которых состоит в том, чтобы убедиться, что решение проблемы не будет достигнуто без использования TIF-механизма, в том числе следующие.

Тест на необходимость (“But For” test) (требуется в 19 штатах) – метод анализа в случае обращения частного инвестора с запросом на создание TIF-района, в рамках которого рассматривается, насколько вероятны развитие или реконструкция территории средствами частного инвестора при отказе от использования TIF. В этом случае рассматриваются несколько вариантов развития событий:

1. Власти отказывают частному инвестору в создании TIF-зоны, но инвестор все равно реализует свой проект.
2. Власти отказывают частному инвестору в создании TIF-зоны, инвестор отказывается от реализации проекта.
3. Власти одобряют запрос на создание TIF-зоны, и инвестор реализует проект.

Как правило, специальная комиссия анализирует возможность исхода той или иной ситуации, ее экономическое влияние и иные плюсы и минусы, и выносит соответствующий вердикт о необходимости создания TIF-зоны.

Технико-экономическое обоснование (требуется в 18 штатах) – предварительная процедура, выполняемая, в зависимости от законодательства штата различными органами власти или специально назначенными государственными комиссиями, например:

- специально назначенной комиссией из представителей органов власти (штат Иллинойс);
- любым подходящим органом власти, не заинтересованным в TIF-проекте (штат Арканзас);


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

- специально созданным органом муниципальных властей, ответственным за организацию всех реконструкционных проектов (штат Айдахо);
- властями муниципального образования (штат Канзас).

В зависимости от штата требования к технико-экономическому обоснованию могут варьироваться, но в целом данный документ представляет собой доклад, содержащий всю необходимую информацию для принятия решения о создании TIF-района и подтверждающий или опровергающий целесообразность использования механизма TIF. В отдельных случаях он также может представлять собой предварительный вариант плана реконструкции (то есть, включать определение пределов территории, список необходимых к реконструкции объектов, финансовый анализ и т.д.).

Аналогичным является использование метода анализа затрат и выгод (в 12 штатах). В 4 штатах требуется соответствие TIF-района проектам комплексного развития. Только 1 штат в числе обязательных требований для создания TIF-зоны установил предварительную разработку плана реконструкции.

Также одним из инструментов определения рамок проекта (а также в дальнейшем его согласования) являются публичные слушания. В законодательстве 37 штатов предусмотрена процедура проведения публичных слушаний для согласования использования TIF-механизма, причем можно отметить, что в ряде штатов эта процедура является единственным механизмом определения рамок проекта (Нью-Гэмпшир, частично Мичиган, Джорджия, Луизиана, Мэриленд).

Данные всех вышеперечисленных процедур включатся в предварительную, подготавливаемую к моменту согласования создания TIF-зоны, версию плана реконструкции.

*Выбор вида налоговых доходов, направляемых на финансирование TIF-проекта*


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Использование механизма TIF в качестве инструмента финансирования инфраструктурного проекта подразумевает использование будущих налоговых доходов от территории. Указанные доходы направляются в созданные фонды TIF-проектов, где распределяются в зависимости от механизма финансирования проекта, рассматриваемых далее.

Фонды TIF-проектов (далее – TIF-фонды) формируются на основе муниципальных налогов, за исключением редких случаев, когда они могут формироваться и на основе налогов штата, преимущественно в случае реализации специальных программ по стимулированию использования TIF-механизмов. Например, такая практика действует в штате Мэн, где для стимулирования использования механизма TIF муниципальными властями власти штата разработали специальную схему – State Tax Increment Financing, в рамках которой могут предоставить муниципальным властям возврат до 25% налоговых сборов штата, полученных от роста налоговых отчислений TIF-район. Для участия в данной программе муниципальные власти обязаны согласовывать TIF-район с властями штата, в частности с Департаментом по Административным и Финансовым Услугам штата Мэн.

Среди видов налоговых отчислений, используемых для возмещения затрат на TIF-проект, на практике встречаются следующие:

- налог на недвижимость – в 49 штатах и Округе Колумбия (с учетом Калифорнии, без учета Аризоны), причем для 30 штатов данный источник является единственным возможным;
- налог с продаж – в 14 штатах и Округе Колумбия;
- налог на валовый доход (Income Tax);
- налог на хозяйственную деятельность (Economic Activity Tax);
- иные специфические налоги, например, специальный налог с постояльцев отелей в Канзасе, налог на парковку и арендные платежи за муниципальную собственность в Нью-Джерси.

Использование в качестве допустимых источников налоговых поступлений для покрытия TIF-затрат источников, отличных от налога на


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

недвижимость, позволяет расширить охват возможных реконструкционных проектов, например, в случае реконструкции научных и медицинских объектов, не облагающихся налогом на недвижимость, из которого, как правило, и происходит возмещение в рамках TIF. В этом случае используются смешанные налоговые возмещения.

Так, при реализации TIF-проекта Medical Center of the Americas (Эль Пасо, штат Техас)[27] было определено, что стоимость земель и территорий, входящих в зону TIF-района, составляет около 15 млн долл., при этом реальная налогооблагаемая стоимость равна нулю. В связи с этим было принято решение, что налоговое возмещение будет происходить с объектов, расположенных в пределах большой зоны Medical Center of the Americas, окружающей строящиеся объекты. Кроме того, возмещение будет происходить за счет налога с продаж принадлежащих городу земель, расположенных в пределах данной территории.

Негативным последствием расширения перечня налогов, применимых для TIF, может стать усложнение процедуры расчета эффективности. Кроме того, критики механизма TIF указывают также на дополнительные риски «перестимулирования» инвестора, которые снижаются путем установления максимального предела налогового возврата при подготовке плана реконструкции. Если произошло полное возмещение затраченных средств, то TIF-район либо прекращает свое существование, либо, если этого не предусмотрено планами реконструкции и законодательством, район существует до конца установленных планами сроков, но налоговые поступления возвращаются в бюджет города.

*Механизмы финансирования TIF-проектов*

Процедуры финансирования проекта за счет будущих налоговых доходов также различается в зависимости от выбранного механизма, с помощью которого сегодня привлекаются денежные средства. В таблице

[27] «Agenda Item Departament Head's Summary Form», City of El Paso, Texas, City Development Departament, January 2013.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

приведены основные механизмы финансирования TIF-проектов, допустимые в различных штатах.

Таблица 5 – Основные механизмы финансирования TIF-проектов

| Механизм финансирования | Число штатов, использующих механизм | Описание | Сравнительные характеристики |
|---|---|---|---|
| GO (General Obligation) Bonds | 34 | Обыкновенные облигации, выплаты по которым гарантированы активами органов власти, выпускающих их | Имеется риск неуспешного развития района – в этом случае погашение будет осуществляться из доходов всего бюджета |
| Loans | 33 | Государственные займы, предоставляемые конкретным частным девелоперам | Более высокие ставки по сравнению с облигациями |
| Pay As You Go | 31 | Финансирование района TIF из текущих доходов. В рамках данного типа финансирования возможно использование различных форм: программы модернизации и реконструкции на территории TIF, выпуск векселей, предоставляемых застройщикам, и др. | Применяется в случае невозможности финансирования через выпуск облигаций, например, если объем предполагаемого финансирования ниже приемлемого для этой цели или участники проекта не хотят привлекать капитал с рынка. Может применяться после выпуска облигаций в случае необходимости привлечения дополнительной суммы. Примером служат небольшие инфраструктурные улучшения – парки, благоустройство улиц, городские дороги. Эти проекты требуют ежегодного финансирования |
| Private Activity Revenue Bonds | 27 | Доходные облигации для поддержки частной деятельности. Выпускаются органами власти, в рамках этих облигаций более 10% всей суммы займа используется для финансирования проектов, имеющих частные, а не общественные цели | Доходные облигации (в отличие от обыкновенных) поддерживаются только ожидаемым доходом от конкретного заявленного проекта/ территории. Таким образом, риски в данном случае лежат на самих держателях облигаций |
| Special Assessments | 19 | Специальное налогообложение, предоставляемое для некоторых объектов недвижимости, используемых для конкретных общественных проектов, которое будет полезно владельцам именно данной недвижимости. В этом случае применяется особая оценка недвижимости для уплаты специального местного налога на улучшение общественной инфраструктуры, например, канализации, тротуаров и т. п. | - |

Риски облигаций TIF соответствуют рискам в типовом TIF проекте, однако ложатся либо на орган власти (обычные облигации), либо на владельца (доходные облигации), поскольку в последнем случае, если финансовые поступления от налогов недостаточны, то, как правило, выплаты по


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

облигациям не гарантируются. Андеррайтеры, как правило, предоставляют гарантии, используя консервативные оценки и высокий уровень покрытия долга. Рейтинговые агентства при этом присваивают соответствующий рейтинг облигация. Страховщик муниципальных облигаций, как правило, получает премию, для того чтобы обеспечить AAA рейтинг и снизить риски кредитного дефолта.

Кроме того, при финансировании TIF может возникать проблема несоответствия финансовых потоков. Во-первых, потребность застройщика в объемах инвестиций в начале проекта обычно бывает больше, чем получение дополнительных доходов. Для решения этого вопроса власти могут выпускать, например, облигации двумя траншами: первая часть продается конкретному покупателю перед началом проекта, вторая часть продается спустя некоторое временя на открытом рынке, чтобы обеспечить примерное соответствие графику амортизации.

Во-вторых, проект начинает приносить налоговые доходы значительно позже, в то время как, например, облигации TIF требуют выплат довольно скоро с момента их выпуска. Для решения этой проблемы в целом существует два метода: либо использование системы pay as you go, предусматривающего выпуск облигаций на регулярной основе (раз в месяц, квартал) в соответствии с возникающими расходами (в этом случае возникает риск невозможности выпуска облигаций в следующий раз), либо капитализация выплат по долгам, например, для процентных выплат по облигациям - путем включения предусмотренных к выплате процентов в основную сумму долга. Иногда может быть использована комбинация этих методов.

Кроме того, незапланированные расходы проекта могут включать в себя значительную сумму в результате продолжительного периода времени, необходимого для запуска и согласования проекта (эти расходы нелегко оценить, но характер их происхождения ясен – рост стоимости строительства с течением времени, инфляция, и прочее). Значительные расходы могут составлять выплаты юридическим консультантам и прочим компаниям,


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

сопровождающим проект. Сюда же можно отнести затраты, вызванные недостаточной гибкостью проектов ГЧП. ТИФ облигации выпускаются на основе утвержденного проекта, и, если в этом проекте происходят изменения, требуется полный андеррайтинг облигаций. Частичным решением проблемы может быть увеличение территории ТИФ для увеличения налогооблагаемой базы проекта.

В некоторых случаях застройщики часто вынуждены обращаться в банк для получения кредита (например, на ту часть проекта, которая не финансируется через TIF). Соответственно, в качестве дополнительных стимулов участия в проекте для застройщиков и их кредиторов органами власти могут быть предоставлены определенные гарантийные документы (векселя, долговые расписки). Риск для муниципальных / государственных органов может быть снижен в случае, если вексель TIF также будет привязан к уровню дополнительных налоговых доходов, направляемых в бюджет от района TIF.

### 4.3. Возможные риски в случае применения механизма Tax Increment Financing

В рамках анализа практики реализации TIF-проектов было выявлено, что наиболее значительными, помимо рисков, связанных с применением конкретных финансовых инструментов, рассмотренных выше, являются следующие риски:

1. Стремление муниципалитетов направить инвестиции в те районы, которые смогут развиваться и без использования TIF.

Нередко TIF-проекты являются объектами журналистских расследований, показывающих, что власти муниципальных образований при создании TIF-районов отдают предпочтение проектам, минимизирующим вероятность неудачной реализации. Например, в газете Chicago Reader было опубликовано расследование о выделении TIF-средств, в том числе на развитие преуспевающего больничного комплекса, и создании


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

специализированного района в рамках территории, явно не попадающей под требования об «упадке», при этом в действительно бедствующих районах TIF-зоны не создаются[28, 29].

Этот же риск сопряжен с коррупционными рисками при выборе территории для TIF-проекта и объектов реконструкции. Явных доказательств, указывающих на наличие коррупционных процессов при реализации TIF-проектов, нет, но можно отметить, что в прессе обозреваются случаи выделения подозрительных TIF-субсидий, к примеру, власти одного из школьных округов Чикаго планируют подать в суд и опротестовать выделение 5,6 млн долл. TIF-субсидий, направленных на работу по улучшению инфраструктуры связной с отелем Hyatt, который был включен в состав района реконструкции Чикагского Университета[30].

Стоит также отметить, что судебные жалобы администрации школьных районов (и иных заинтересованных в поступлении налогов муниципальных образований и ведомств) являются достаточно распространенным явлением, [31, 32]. Кроме штата Иллинойс и Чикаго в частности такие случаи можно встретить в Южной Каролине, Миссури и других штатах. К примеру, причиной такого иска может стать увеличение, относительно первоначальных планов, допустимых размером TIF-субсидий.

2. Дальнейшая деградация района применения TIF, несмотря на инвестиции, что, соответственно, не позволит увеличить налоговую базу и выполнить обязательства перед инвесторами.

Муниципалитеты учитывают риски отсутствия роста налогооблагаемой базы по итогам реализации проекта, и стараются не эмитировать облигации, обеспеченные муниципальной собственностью. В рамках изученных проектов лишь однажды было явно указан тот факт, что выпущенные облигации

[28] «A Good Day for the Rainmakers», By Ben Joravsky, Chicago Reader, 17.01.2008.
[29] «University Village: The Story's Not Finished», By Ben Joravsky, Chicago Reader, 28.05.2009.
[30] «Penny Pritzker's TIF», By Chicago Newstrips, Community Media Workshop, 08.08.2012.
[31] «School Board Chair Addresses Lawsuit Against Clemson», By Jason Evans (Patch Staff), 15.06.2012.
[32] «Gardner-South Wilmington High School wins case against Gardner», By Christina Chapman–Van Yperen, Moris Daily Herrald, 18.04.2014.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

являются обыкновенными[33] и, следовательно, гарантированы активами органов власти, что накладывает на муниципалитеты дополнительные риски финансирования проекта.

Сюда же можно отнести вероятность не найти подходящего исполнителя работ. Риски такого плана могут привести к задержке реализации TIF-проекта и соответствующим затратам. Проблема, которая с той или иной периодичностью встречалась при проведении обследования – задержка начала работ ввиду невозможности заключить договор с девелопером, т.е. нежелание девелоперов работать по предложенной TIF-схеме (как вариант – нежелание властей подписывать договор с девелопером из-за каких-либо причин). Стоит отметить, что муниципальные власти, как правило, пытаются предупредить проблемы такого плана, и часто подписывают предварительные декларации о намерениях с частными инвесторами и девелоперами, хоть такая процедура и не является обязательной.

Также существует риск невыполнения обязательств перед инвесторами не из-за деградации района, а в связи с изменением экономической или политической ситуации.

Конфликтные ситуации, связанные с перераспределением налогов.

Например, в США любая отдельно взятая область может быть субъектом нескольких налоговых органов (в дополнение к TIF-финансированию муниципалитета). Это означает, что, захватывая доходы от исходного уровня налогов, TIF-схема муниципалитета отбирает доход у других, пересекающихся с ним налоговых областей, увеличивая давление на их уже имеющуюся налоговую базу (особенно учитывая, что развитие TIF может в конечном итоге увеличить спрос на их услуги). Например, власти школьных округов, как правило, конфликтуют с инициаторами создания TIF-районов по той причине, что создание отдельных TIF-районов влияет на школьную нагрузку, но заморозка налога не повышает отчисления для школ, то есть,

[33] «Calewood/Armitage Industrial Redevelopment Project Area Tax Increment Finance Program. Redevelopment Plan and Project», prepared by Louik/Schneider & Associates, INC. The Lambert Group Macondo Corp. March 1999.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

развивается район, приезжают новые жители, идут в школы, а финансирование школ при этом остается на отметке, которая была до прироста пользователей услуг.

Кроме того, предполагается возможность наличия следующих рисков (хотя при анализе практики информации о таковых не было выявлено):

4. Неправильно сформированные зоны налогообложения для применения TIF, которые могут оказаться либо больше, чем это необходимо (тогда часть жителей и предпринимателей будут протестовать, так как не смогут прочувствовать выгоду), либо меньше (тогда средств для решения проблем не будет достаточно).

5. Концентрация муниципальных властей на выполнении обязательств перед инвесторами, что может привести к снижению их внимания к другим проблемам в районе, не охваченным TIF и будет ограничивать развитие района и рост налогооблагаемой базы.

Стоит отметить также, что в практике применения механизма TIF не было выявлено специальных методик анализа рисков реализации проектов. Можно предположить, что формализация методик обнаружения рисков проблематична, и фактической стадией выявления рисков являются общественные обсуждения, а также процедуры согласования с затронутыми налоговыми юрисдикциями.

Вместе с тем, можно отметить, что муниципальный бюджет при реализации TIF-проектов может избегать указанных рисков, в частности, из-за особенностей организации финансирования. Большинство муниципалитетов США стараются обезопасить себя, в частности, используя механизмы Pay-as-you-go и подписывая меморандумы о намерениях с девелоперами.

### 4.4. Определение географической границы TIF-проекта

Предварительные границы TIF-района в ряде проектов устанавливаются, исходя из городского зонирования и планов развитий


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

территорий, закрепленных планами комплексного городского развития. Также дополнительными критериями, влияющими на выбор, могут быть:

- нахождение в рамках границ конкретных объектов, целью реконструкции которых и будет являться проект;
- возможность выкупа территорий или нахождения их в собственности заинтересованных в проекте лиц (особенно актуально для частных инвесторов);
- возможность объектов, входящих в территорию, приносить налоговые и иные доходы в бюджет.

Результатом определения границ является реестр объектов недвижимости, составляющих налоговую базу проекта.

*Объекты реконструкции или строительства при реализации TIF-проекта*

Перечень возможных объектов финансирования строго регулируется нормативными правовыми актами штатов. В него могут входить следующие объекты и виды деятельности:

- системы водоснабжения и канализации;
- улучшение транспортной инфраструктуры;
- создание общественных парков (включая детские площадки);
- улучшение общественного пространства (освещение, озеленение, ландшафтный дизайн, фонтаны, скамейки и т.д.);
- улучшение пешеходной инфраструктуры;
- экологическое обновление территорий;
- организация парковок;
- строительство общественных зданий (например, библиотек или пожарных станций);
- выкуп земель или недвижимости;
- спортивные учреждения;
- культурные объекты;


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

- объекты инфраструктуры образования;
- дренажные системы, обустройство речных каналов и дамб.

Также законодательство отдельных штатов (Мичиган, Небраска) предполагает возможность создания TIF-района на территориях с повышенным уровнем безработицы, выявленной на основании оценки «упадка». Основной целью таких проектов является создание новых рабочих мест.

Можно отметить, что выкуп земель, финансирование культурных и спортивных объектов встречаются гораздо реже других целей финансирования. Выделяются штаты, допускающие применение TIF в таких сферах как здравоохранение (Вашингтон[34]), культура (Луизиана), сохранение исторического наследия (Мичиган), развитие объектов институциональной недвижимости.

Далее приведен ряд существующих TIF-проектов с различными объектами реконструкции или строительства.

*Eastside Atlanta Redevelopment (Атланта, штат Джорджия)*[35]

Район Истсайд – один из двух районов Атланты, соседствующих с центральным культурно-деловым центром города (Даунтаун). На момент начала реконструкции деловой центр Атланты стал терять свою инвестиционную привлекательность, частные предприятия все чаще выбирали расположение в пригороде, компании, ранее располагавшиеся в Даунтауне Атланты, стали переносить головные офисы в пригородные зоны.

Для решения проблемы властями Атланты было принято решение о развитии соседствующих с Даунтауном районов, в пределах которых были созданы районы налогового распределения (TAD – Tax Allocation District), что подразумевало использование механизма TIF.

[34] В других штатах нет специального выделения здравоохранения в рамках TIF-законодательства, а развитие территорий здравоохранительного комплекса происходит в рамках содействия коммерческой застройке.

[35] «Eastside Atlanta Redevelopment Plan & Tax Allocation District #5 – Eastside», Prepared for The City of Atlanta Fulton County and The Atlanta Board of Education by Eastside Atlanta Stakeholders and Huntley & Associates, November 2003.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Власти города рассчитывают, что в рамках данной инициативы в районе Истсайд будет введено 6200 новых единиц жилья, 42 тысячи кв. метров торговой недвижимости, 227 тысяч кв. метров офисной недвижимости в рамках крупных многофункциональных комплексов, которые будут связаны пешеходным пространством с Даунтауном. При параллельном развитии второго соседствующего района (Вестсайд)[36] власти города планируют привлечь критическую массу постоянных жителей, необходимую для возрождения Даунтауна и его круглосуточного функционирования (на данный момент район фактически вымирает после окончания рабочего дня).

Согласно оценке властей, реконструкция Истсайта и Вестсайда должна дать толчок развитию города, что в долгосрочной перспективе позволит привлечь около 1 млн новых жителей.

*City of Federal Way Revenue Development Area (Федерал Уэй, штат Вашингтон)*[37]

Власти города планировали перестроить часть города, прилегающую к федеральному шоссе. Цель реконструкции – создание делового центра города, включающего торговую и бизнес-инфраструктуру и рассчитанного на перехват транзитного автопотока (город находится на пути следования в Сиэтл, и власти заинтересованы в возможности переориентировать часть автопотока на Федерал Уэй).

На момент начала проекта центр города представлял собой малоэтажную застройку. В видении местных властей центр должен представлять смешанную многоэтажную застройку, включающую до 1500 единиц жилья, до 140 тысяч кв. м. торговой и сервисной недвижимости, 70 тысяч кв. м. офисной недвижимости, отель на 1200 номеров, общественный центр и парк.

[36] «Westside-TAD-Redevelopment-Plan», Prepared for The City of Atlanta by InvestAtlanta.

[37] «Local Infrastructure Financing Tool Program (LIFT). 2014 Biennial Report», Report to the Legislature Brian Bonlender, Director, Department of Commerce Allen Brecke, Chair, Community Economic Revitalization Board, June 2014.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

*Cityplace Area TIF District (Даллас, штат Техас)*[38]

В 1970-1980х годах частный инвестор начал самостоятельное развитие района Ситиплейс, расположенного вблизи центральной деловой части Далласа (Даунтауна). После реализации части планов в 87 году данный инвестор инициировал процедуру банкротства, в рамках которой имущество, расположенное на территории района Ситиплейс, было выкуплено Oak Creek Partners.

В начале 1990-х Oak Creek Partners наняли частную консалтинговую фирму, известную по разработке планов реконструкции парковой зоны в Нью-Йорке, для разработки TIF-плана для Ситиплейс.

В дальнейшем TIF-план был предоставлен на рассмотрение в городской совет. Городской совет, принимая во внимание то, что в последние годы наблюдался спад экономического развития Далласа, а также ввиду необходимости стимулирования развития делового центра, принял решение о создании в рамках Ситиплейс особого района, что подразумевает использование TIF-механизма.

В итоге программа TIF-развития включила в себя строительство 2550 жилых единиц, 80 тысяч кв. метров офисной недвижимости, 40 тысяч кв. метров торговых площадей.

*City of Lawrenceville Tax Allocation District #1 – Highway 120 Corridor (Лоренсвилль, штат Джорджия)*[39]

Проект был разработан частной консалтинговой организацией по заказу городских властей и был утвержден городским советом после публичного рассмотрения (уведомление о рассмотрении было опубликовано в местной прессе и в слушаниях могли принять все желающие).

Ответственная за разработку плана организация провела исследования, в рамках которых определила рамки и цели проекта, в том числе:

[38] «Cityplace Area TIF District FY 2013 Annual Report», City of Dallas, Office of Economic Development, 01.10.2012-30.09.2013.

[39] «City of Lawrenceville tax allocation district #1 – highway 120 corridor redevelopment plan», Prepared for City of Lawrenceville by BleaklyAdvisoryGroup, 19.10.2011.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

- расширение возможностей выбора жилой недвижимости, поощрение строительства многофункциональных много этажных жилых комплексов, развитие объектов жилой недвижимости, ориентированной на различные возрастные группы;
- содействие развитию коммерческого потенциала района;
- поощрение развития транспортной сети;
- оказание поддержки развитию медицинского центра, содействие расширению его площади, улучшение пешей и транспортной доступности медицинского кластера.

*Типы территорий TIF-проектов*

Если объекты инфраструктуры являются целью проекта, то объекты недвижимости, которые находятся на территории TIF-проекта, являются источниками доходов для строительства и реконструкции планируемой инфраструктуры.

Можно выделить 4 основных типа территорий, в целях развития которых, согласно законодательству различных штатов, возможно создание TIF-районов:

- территории жилой застройки;
- территории коммерческой застройки;
- территории индустриальной застройки;
- смешанный тип территорий.

В 36 штатах разрешено применение TIF для каждого вида территорий, в остальных существуют ограничения на включение в TIF-район отдельных видов. Например, в штатах Вайоминг и Южная Дакота невозможно применение TIF для территорий смешанной застройки, в штате Канзас реализация TIF-проектов ориентирована только на коммерческие территории, в штатах Мэйн и Нью-Джерси реализация TIF-проектов возможна только в целях развития коммерческих или индустриальных районов.

Структура использования механизма TIF по типам использованных территорий, существенно различается в зависимости от штата и ограничений


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

законодательства. К примеру, если во Флориде большинство проектов представляют собой проекты смешанного типа, то в Небраске в 66,2% TIF-зонах развиваются коммерческие проекты, в 15,4% – жилые (пример приведен в *табл. 6*).

Таблица 6 – Структура существующих в штате Небраска на 2014 год TIF-районов по типам включенных территорий

| Тип TIF-зоны | Количество, ед. | Доля от общего количества, % |
|---|---|---|
| Коммерческие | 198 | 66,2 |
| Промышленные | 28 | 9,4 |
| Смешанные | 27 | 9,0 |
| Жилые | 46 | 15,4 |

Стоит отметить, что крупные инфраструктурные проекты в меньшей степени представлены среди TIF-проектов. На примере анализа данных о 220 TIF-районах, существовавших на 2010 год в штате Техас, можно сказать, что средний размер такого района составляет всего 3 квадратных километра (медиана – 1,5 кв. км), и только в двух случаях территория TIF-района превышает 25 кв. километров.

*Отчуждение частной собственности в рамках реализации TIF-проекта*

В законах 33 штатов предусмотрена возможность отчуждения частной собственности в рамках реализации TIF-проекта (правда, в ряде случаев, это возможно лишь при соблюдении определенных условий, например, предварительное внесение планов по отчуждению в проект реконструкции, отчуждение в общественных целях и т.д.).

Так, в законодательстве штата Теннесси[40], позволяющем производить процедуру отчуждения частной собственности, имеется пункт о допустимости отчуждения в целях реализации планов городской реконструкции. Необходимость возможного отчуждения конкретных объектов недвижимости

[40] 2010 Tennessee Code Title 13 – Public Planning And Housing Chapter 20 - Housing Authorities Part 2 – Redevelopment.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

должна быть прописана в изначальных реконструкционных планах и утверждена городскими властями.

Процедура отчуждения может быть инициирована в том случае, если собственник отказывается продать свою недвижимость или в случае если сторонам не удается договориться о цене. В таком случае агентство, ответственное за реализацию планов реконструкции имеет право подать заявление в суд, который по итогам рассмотрения заявления выносит решение об отчуждении (или об отказе отчуждения). После положительного решения суда специальным оценочным агентством производится оценка стоимости недвижимости в рамках существующих, утвержденных на федеральном уровне, методик. После оплаты полного объема стоимости на специальный счет, права собственности на объект переходит агентству, осуществляющему проект реконструкции.

*Изменение границ территории TIF-проекта в процессе его реализации*

Итоговым результатом определения границ TIF-района является реестр объектов недвижимости, составляющих налоговую базу проекта. Границы могут уточняться до момента объявления TIF-района, однако в некоторых штатах изменение границ возможно также и после данной стадии проекта.

В частности, к TIF-району могут быть присоединены пустующие смежные земли. Например, в рамках University Place Redevelopment[41] границы изначального планируемого TIF-района были изменены за счет подключения дополнительных территорий (среди факторов, влияющих на это, были необходимость расширения зоны парковки и возможность выкупа присоединенных земель).

В случае проекта Medical Center of the Americas[42] в TIF-зону были включены исключительно медицинские и научные объекты, расположенные на планируемой к развитию территории, а также ряд пустующих (или

[41] «University Place Redevelopment Plan», Prepared by: City of Lincoln – Mike Johanns, Mayor; Urban Development Department – Joan Modrell, Director; Approved: December 7,1998; Amended: September 17, 2001; April 14, 2003; June 21, 2004; October 24, 2005.

[42] «Agenda Item Departament Head's Summary Form», City of El Paso, Texas, City Development Departament, January 2013.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

возможных к отчистке) муниципальных земель смежных данным объектам. Включение частных научно-медицинских объектов в TIF-зону было добровольным, т.к. государственное содействие развитию инфраструктуры совпадало с интересами частных организаций. Территория TIF-района на 68,7% состоит из частных объектов, на 31,3% соответственно из муниципальных земель, которые власти готовы предоставить к выкупу частным застройщикам в целях развития проекта в рамках плана реконструкции.

### 4.5. Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры

Оценка стоимости объектов инфраструктуры TIF-района, уже существовавших на момент присвоения ему этого статуса, обычно происходит на основании данных налоговых органов, стоимость определяется в рамках налогового законодательства.

Оценка стоимости объектов, которые должны быть построены на территории района TIF в рамках проекта, производится различными методами, в том числе продиктованными законодательством штата:

- часто нанимается сторонняя консалтинговая организация, специализирующаяся на оценке недвижимости.
- в некоторых штатах требуется наличие в виде документа технико-экономического обоснования проекта и/ или анализ затрат и выгод.
- иногда рассматривается несколько вариантов финальной стоимости объектов инфраструктуры, от оптимистичного прогноза до пессимистичного.

Был проведен анализ 415 TIF-проектов, реализованных и реализуемых в штате Миссури на данный момент[43]. Так, размер TIF-возмещения составляет в среднем 14,6 млн долл., при этом медианный показатель – 4,4 млн долл. Средняя стоимость всех работ по реализации TIF-проектов составляет 55 млн

[43] «Tax increment financing in missouri. Local TIF Project Information and Financial Data», Departament of Revenue, 01.10.2014.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

долл., медианный показатель – 18,2 млн долл. Только в 7 проектах сумма TIF-возмещений превысила 100 млн долл., в случае 15 проектов – 50 млн долл. Размер TIF-возмещений в 47 проектах меньше 1 млн долл. В среднем в рамках механизма TIF возмещается около 30% от всех затрат на проект.

Можно предположить, что если во время проведения предварительной оценки либо на стадии разработки технико-экономического обоснования или анализа затрат и выгод выявлено, что рост налогооблагаемой базы будет меньше необходимого и не сможет покрыть всех затрат, такой потенциальный TIF-проект получает негативную оценку и пересматривается, в связи с чем соответствующая смета не попадает в публичный доступ.

### 4.6. Особенности управления TIF-проектом

Исследование позволило выделить следующие типовые ситуации, в рамках которых инициируется TIF-проект:

1. Городские/ районные власти на основе ранее выявленных проблем или для предупреждения их появления самостоятельно инициируют TIF-проект в целях привлечения частных инвесторов.

2. Частный инициатор самостоятельно обращается к властям с просьбой рассмотрения вопроса о создании TIF-района.

2.1 Частный инициатор самостоятельно подготавливает все необходимые документы проекта.

2.2 После запроса от частного инициатора городские власти проводят все необходимые работы по рассмотрению возможности создания TIF-района.

3. Власти взаимодействуют с частным инвестором, предлагая свои корректировки проекта застройки (например, застройщик планировал высотную застройку, а власти города настаивали на малоэтажной). В качестве мер по урегулированию споров в таких случаях власти города могут предложить софинансирование проекта в рамках механизма TIF, если такая возможность допустима законодательством. Данная ситуация не выделяется


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

законодательно, в данном случае инициирование TIF-проекта происходит по одной из предусмотренных схем.

*Согласование TIF-проекта с заинтересованными лицами*

После инициации проекта может потребоваться согласование проекта с заинтересованными лицами, при этом в случае частной инициации к их числу можно отнести:

- органы городских властей, ответственные за принятия решений о создании TIF-районов;
- налоговые юрисдикции, затронутые планируемым TIF-районом;
- представители общественности и бизнес-структур.

В случае государственной инициации к ним относятся:

- налоговые юрисдикции, затронутые планируемым TIF-районом;
- представители общественности и бизнес-структур.

Одной из форм согласования проекта также является проведение публичных слушаний. К участию в таких мероприятиях могут быть приглашены все заинтересованные стороны, как правило, это:

- представители общественности и бизнес-структур;
- представители затронутых налоговых юрисдикций.

Информирование потенциальных участников публичных слушаний об их проведении происходит либо путем предварительной публикации в прессе соответствующих анонсов (за 45-15 дней до даты слушаний) – для привлечения представителей общественности и бизнес-структур, либо рассылкой персональных заказных писем их главам (за 2-3 недели до даты слушаний) – для приглашения представителей налоговых юрисдикций.

Публичные слушания, в зависимости от законодательства штатов, могут иметь различный уровень влияния на TIF-проект. В большинстве случаев по итогам слушаний возможно вынесение рекомендательной резолюции того или иного содержания, которая должна быть принята к вниманию органом власти, выносящим решение о создании TIF-проекта и принятии TIF-плана, однако при этом резолюция не является документом, определяющим итоговое


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

решение. Некоторые штаты предусматривают возможность блокирования принятия плана реконструкции или создание TIF-района в рамках проведения слушаний. Например, законодательством штата Вашингтон предусмотрено, что 50% собственников недвижимости или земель могут заблокировать создание TIF-района, стоит отметить, что данные собственники могут быть как коммерческими организациями, так и физическими лицами, жителями района.

Городским властям, как и частным инициаторам TIF-проекта, может потребоваться согласование с затронутыми налоговыми юрисдикциями (в большинстве случаев это школьный район, однако на его месте могут быть и другие особые административные районы, предусмотренные государственным делением). В штате Кентукки (см. *рис. 4*) предусмотрена специальная стадия неформального разрешения вопросов, в рамках которой заинтересованные стороны могут обсудить все детали и прийти к решению существующих вопросов, без необходимости выносить официальные резолюции, что особенно актуально в том случае, когда такая резолюция может сразу заблокировать решение о создании TIF-района. В иных случаях решение может быть вынесено без предварительных обсуждений.

Частным инициаторам также потребуется согласование TIF-заявок с городскими властями или замещающими их организациями (например, Агентством по Реконструкции) на предварительном этапе.

*Структуры, участвующие в процессе принятия решения о создании TIF-района*

На этапе принятия решения о целесообразности создания TIF-района в процессе могут принимать участие различные, заинтересованные в процессе, муниципальные или региональные органы власти. В *табл. 7* приведена информация об участии в процессе различных органов власти.

Таблица 7 – Органы власти, участвующие в процессе принятия решения о создании TIF-района


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Орган власти | Число штатов, где распространено участие данного органа власти в процессе |
|---|---|
| Городской совет | 36 |
| Власти округа | 20 |
| Агентство по реконструкции | 11 |
| Власти штата | 11 |
| Представители специальных районов | 10 |
| Консультационный совет | 8 |

Участие властей штата или округа определяется тем, какой уровень административных единиц наделен правом создания TIF-районов. Например, в Северной Дакоте таким правом не обладают власти округа.

При этом также стоит учитывать то, что городской совет и власти округа принимают непосредственное участие в создание консультационных советов и агентств по реконструкции действующих на подведомственных им территориях даже, если прямо не подразумевается участие данных органов в процессе согласования TIF-района.

Городской совет (City Council) или городские власти – основной выборный законодательный орган власти муниципальных поселений США (за некоторым исключением). Во всех штатах имеет определенные полномочия по созданию TIF-районов в пределах муниципального образования и/или по формированию ответственных Консультационных Советов и Агентств по Реконструкции. В 36 штатах Городской Совет принимает непосредственное участие в процессе принятия решения о создании TIF-района, в 3 штатах решение принимается исключительно членами Городского Совета.

Власти округа (County) – власти вышестоящей над муниципальными поселениями административной единицы. В 20 штатах допускается их прямое участие в согласовании TIF-районов, но стоит отметить, что участие Властей Округа не является обязательным, и необходимо в случаях создания TIF-зоны в рамках подведомственной им территории, например, в ситуации (в том числе


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

в случае, если власти города планируют объединить в рамках TIF-зоны городские и окружные территории)

Агентство по реконструкции (Redevelopment Agency) – специализированный орган, в обязательном порядке создаваемый муниципальными властями в рамках TIF-законодательства для управления всеми TIF-проектами муниципалитета.

Власти штата – законодательство ряда штатов подразумевает возможность участия в TIF-проектов непосредственно органов власти штата, которые могут быть представлены различными структурами. Ранее уже был приведен пример штата Мэн, где для стимулирования использования механизма TIF муниципальными властями, власти штата разработали специальную схему – State Tax Increment Financing, в рамках которой могут предоставить муниципальным властям возврат до 25% налоговых сборов штата, полученных от роста налоговых отчислений TIF-район. Для участия в данной программе муниципальные власти обязаны согласовывать TIF-район с властями штата, в частности с Департаментом по административным и финансовым услугам штата Мэн.

Представители специальных районов – представители школьных районов, объединяющих школы и образовательные учреждения города или нескольких городов, имеющих свою собственную администрацию и независимый бюджет, формируемый из городских налоговых отчислений. В связи с этим администрация таких районов заинтересована в контроле над любым перераспределением налогов.

Консультационный (Управляющий) совет – специальный орган, создаваемый в рамках конкретных TIF-проектов, штата осуществляет консультирование Городского Совета или иного органа власти, ответственного за TIF-проект.

Налоговые органы – иногда в процессе создания TIF-района могут принимать участие налоговые органы, например они могут быть


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

задействованы на стадии создания Консультационного совета, делегируя своих представителей.

*Практический пример. Согласование TIF-района по запросу частного инициатора*

В городе Питтсбург, штат Пенсильвания, предусмотрена возможность обращения к властям частных инвесторов по вопросам инициирования создания TIF-районов. Для этого частный инициатор должен заполнить специальную форму заявления, содержащую краткую информацию о планируемом проекте, данные о районе и общие данные о планах инвестирования. Заявление должно быть подано на рассмотрение в местное Агентство по Реконструкции (Urban Redevelopment Authority), ответственный представитель которого, после оценки заявления на наличие всей необходимой информации, вынесет решение об инициировании процедуры согласования либо отказе в рассмотрении. В случае, если принято решение о прохождении процедуры согласования, заявитель должен осуществить платеж в размере 25 тыс. долл. – сумма необходима для проведения всех предусмотренных законодательством процедур (финансовый анализ, разработка планов и т.д.) и в дальнейшем может быть увеличена еще на сумму до 100 тыс. долл.

После внесения средств Агентство по реконструкции осуществляет первичные необходимые процедуры – финансовый и экономический анализ проекта, юридическое обоснование, проведение оценки «упадка» района. По итогам работ выносится резолюция, содержащая положительное или отрицательное решение о возможности создания TIF-района, после чего резолюция выносится на рассмотрение городского совета, властей района и властей школьного округа. Данные органы могут вынести решение о разработке TIF-плана, либо отказать в создании TIF-района, в случае положительного решения инициируется создание Консультационного совета, в который будут входить представители Агентства по реконструкции и налоговых органов.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

После разработки TIF-плана он должен быть вынесен на обсуждение Консультационного совета. При этом представители налоговых органов имеют право решающего голоса при рассмотрении плана. Далее городской совет должен инициировать проведение публичных слушаний, объявление о которых за 30 дней до даты слушаний публикуется в местной прессе, направляет уведомления представителям заинтересованных налоговых юрисдикций. Если по итогам публичных слушаний выносится положительное решение, городской совет может объявить о создании TIF-района.

Важно отметить, что TIF-законодательство некоторых штатов накладывает определенные ограничения на возможность обращения частные инициаторов к муниципальным властям. В штате Вирджиния такой запрос могут направить владельцы не менее чем 51% земель (согласно их площади или оценочной стоимости), в штате Техас – владельцы не менее чем 50% недвижимого имущества согласно его оценочной стоимости, в штате Канзас – владельцы 25% земель. Однако запрос может иметь коллективную форму.

Формы таких запросов, размер пошлин, ответственные за рассмотрение обращений орган власти и иные нюансы, связанные с процессом приема и рассмотрения заявлений, определяются властями муниципалитетов и не контролируются законодательством штата.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

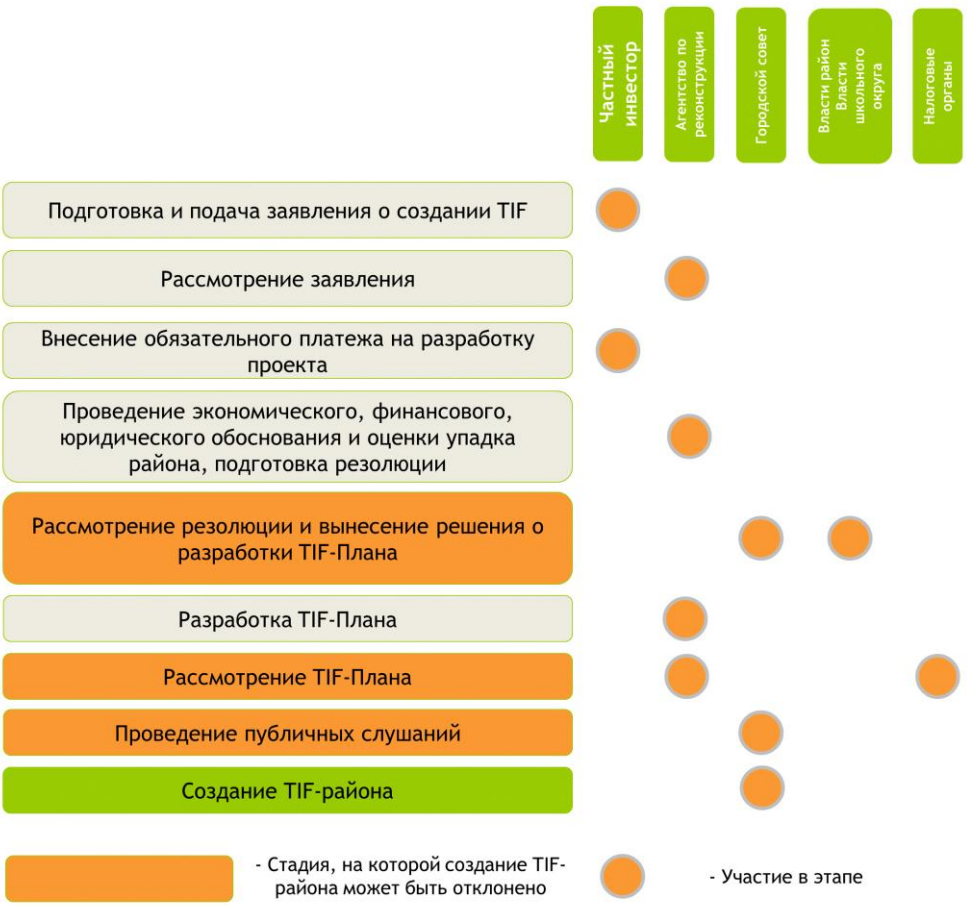



Рисунок 3 – Согласование TIF-района по запросу частного инициатора (Питтсбург, штат Пенсильвания)

В связи с этим размер пошлин (или обязательных платежей, например, на разработку проекта) может варьироваться даже в рамках одного штата. Законодательство штата может устанавливать возможность возмещения затрат на разработку планов в рамках TIF-механизма, в таких случаях муниципалитет может не взимать затраты на разработку планов с заявителей. В штате Мэн, например, установлено, что на возмещение затрат за разработку планов может идти 1% от роста налогов в зоне TIF.

*Практический пример. Согласование TIF-района по запросу частного инициатора при условии самостоятельной подготовки документов*

Процесс согласования TIF-района при условии самостоятельной подготовки документов во многом схож с иными вариантами согласования, рассмотренными в рамках обследования. Одно из отличий проявляется на стадии подготовки документом частным инициатором, в частности –


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

обязательное участие сторонних консультирующих организаций. Именно сторонние организации в обязательном порядке должны подготовить оценку рыночной целесообразности проекта и участвовать в процессе анализа затрат и выгод и оценке объемов необходимого финансирования.

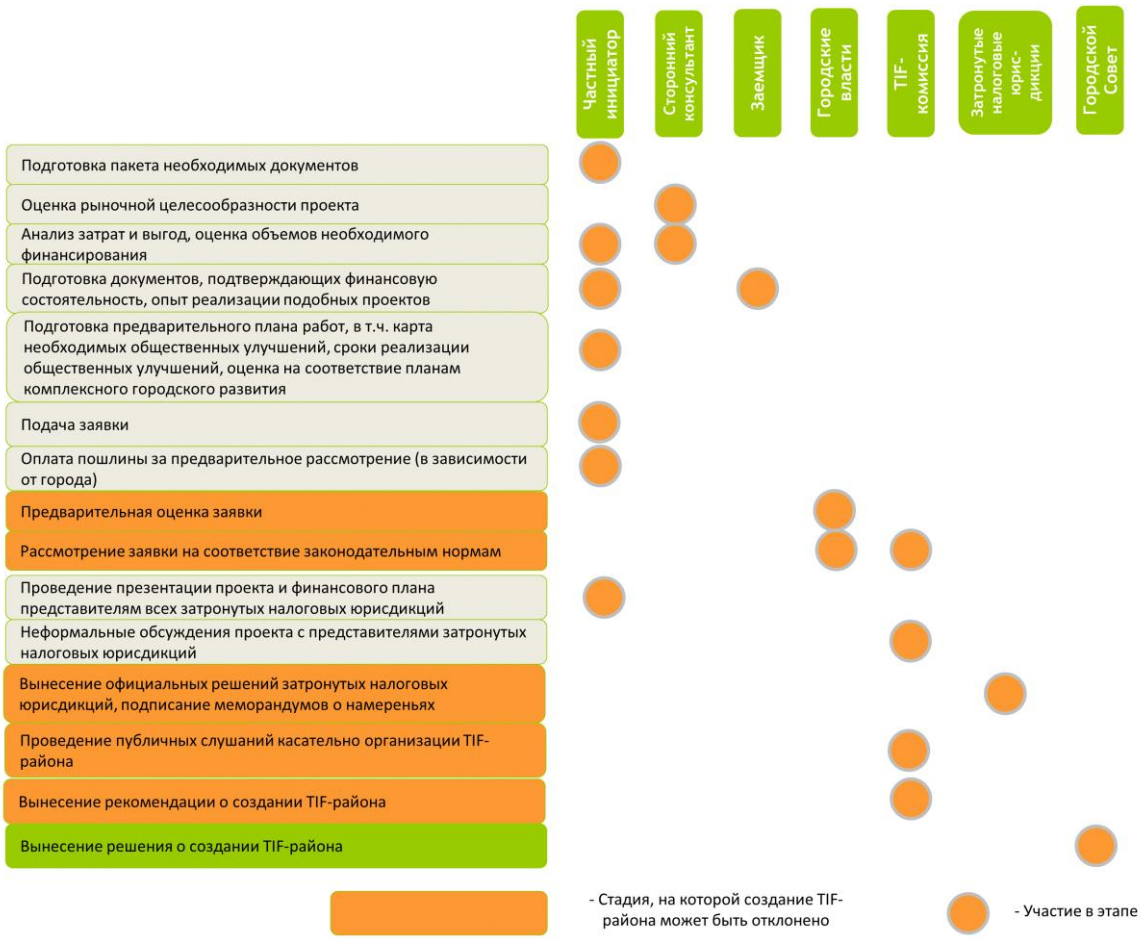



Рисунок 4 – Согласование TIF-района по запросу частного инициатора при самостоятельной подготовке документов (штат Кентукки)

*Практический пример. Согласование TIF-района по инициативе городских властей*

В городе Сан-Антонио, штата Техас предусмотрена процедура согласования TIF-района по инициативе городских властей. Основополагающим этапом данной процедуры является разработка планов комплексного городского развития, в рамках которого устанавливаются рамки развития тех или иных районов, производится зонирование территории, определяются недостатки, проблемы и приоритеты развития города и его отдельных районов. Далее, основываясь на планах комплексного развития,


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

власти города производят предварительный анализ для выявления районов, имеющих право на TIF (не конкретизируется, какой именно властный орган производит данные работы). После предварительного выявления территории городские власти проводят процедуру выявления заинтересованных для участия в проекте сторон (частных или общественных структур, владельцев земель и недвижимости в рамках выбранной территории) и подписывает с участниками меморандум о намереньях, документ, в рамках которого заинтересованные структуры предоставляют предварительное согласие на участие в проекте (в частности согласие на продажу либо передачу в аренду земель и объектов расположенных на территории планируемого района, либо согласие на проведение реконструкционных работ).

На следующей стадии предварительные план работ и сопутствующие документы рассматриваются городским советом на соответствие планам комплексного развития города, также совет проводит оценку целесообразности организации реинвестиций (терминология, используемая в штате Техас для обозначения реконструкционных работ в рамках механизма TIF). В дальнейшем городским советом также определяются необходимые к реализации задачи в области развития, и подготавливается меморандум о намереньях, в рамках которого описывается круг таких задач. Также совет назначает ответственный за проведение подготовительных работ орган власти либо выносит решение о передаче работ наемной организации. Ответственный орган власти либо наемная организация подготавливаю экономическое обоснование проекта, и производят разработку предварительных планов работ и планов финансирования, которые выносятся на обсуждение городского совета.

После рассмотрения предварительных планов городской совет должен инициировать создание Управляющего совета – органа, ответственного за реализацию проекта, и обозначить даты начала и окончания TIF-проекта, после чего происходит доработка планов, их финальное рассмотрение и утверждение городским советом и создание TIF-района.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

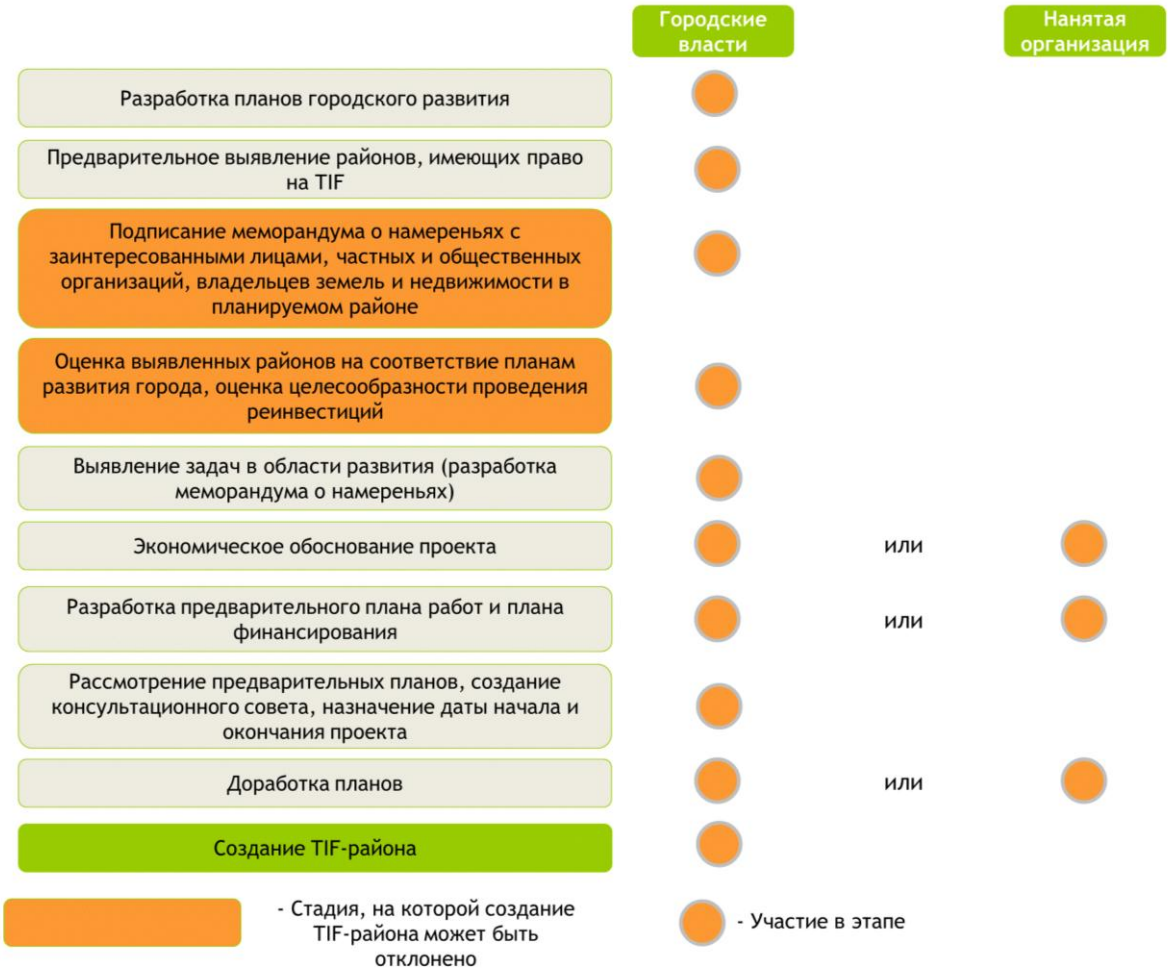



Рисунок 5 – Согласование TIF-района по инициативе городских властей (Сан-Антонио, штат Техас)

*Структуры, принимающие участие в управлении TIF-проектом*

На стадии реализации проекта в управлении TIF-районом принимают участие как непосредственно муниципальные власти, выполняя предусмотренные законодательством функции, так и специально создаваемые органы управления.

Специальный муниципальный орган, создаваемый в рамках TIF-законодательства муниципальными образованиями. Данный орган власти (обычно – Агентство по реконструкции) ответственен за управление всеми TIF-проектами на подведомственной территории, также в его компетенции управление/создание TIF-фондов, сбор налоговых отчислений и управление финансами. Далее рассматривается работа данного органа на примере штата Флориды.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

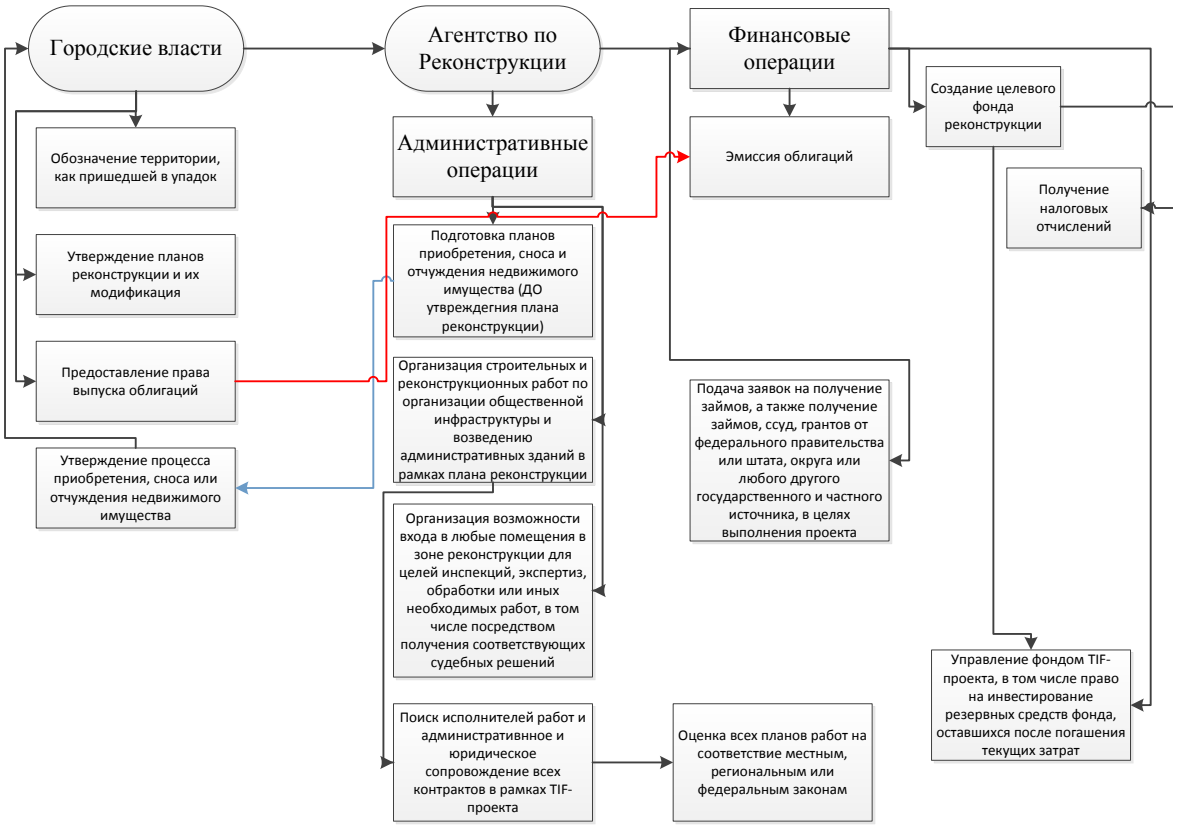



Рисунок 6 – Типовая схема функционирования Агентства по реконструкции в рамках TIF-проекта

Городские власти, при создании Агентства по реконструкции, сохраняют за собой ряд ключевых функций, в частности, вывод об «упадке» территории, утверждение планов реконструкции и их модификация, а также предоставление права по выпуску облигаций для каждого проекта и утверждение ряда работ, в случае необходимости их проведения до утверждения TIF-плана. В остальном Агентства по Реконструкции достаточно самостоятельны. Стоит отметить, что законодательство штата не требует обязательного создания Агентства по Реконструкции, в случае его отсутствия соответствующие функции могут выполнять сами власти муниципалитетов (однако, какие именно структуры, не конкретизируется).

В Атланте (штат Джорджия) ответственным за координацию TIF-проекта Atlantic Station Steel Mill Redevelopment[44] является

[44]«Atlantic Station, Atlanta, Georgia: A Sustainable Brownfield Revitalization Best Practice1» By Christopher De Sousa and Lily-Ann D'Souza, Institute for Enviromental Science and Policy, (2013).


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

специализированный городской орган, Atlanta Development Authority, созданный, в соответствии с законодательством Штата[45]. В число ее полномочий входят:

- координация деятельности по осуществлению плана реконструкции;
- проведение предреконструкционной деятельности, в том числе – анализ территории, окружающей среды, планирование развития, анализ рынка, финансовых возможностей, зонирование, проведение инспекций сооружений и иных действий в рамках реализации комплексного плана развития;
- поиск источников финансирования, развития и других частных инвестиций;
- помощь в организации кредитования;
- маркетинговое содействие;
- координация планирования и общественных улучшений с департаментом строительных работ;
- переговоры с брокерами, собственниками, застройщиками;
- подготовка экономического и финансового анализа.

Кроме того, Atlanta Development Authority заключила договор с частной консалтинговой компанией в сфере недвижимости для содействия в организации и ведении проекта.

Существующий муниципальный орган власти может быть также наделен правами управляющей компании. Такие функции может возложить на себя Городской Совет, они могут быть переданы Департаменту Развития, в отдельных случаях их исполняют муниципальные корпорации, ответственные за управление территорией реконструкции. Примером последнего может служить Chicago Park District[46] – специализированный муниципальный орган, управляющий всеми парками города Чикаго. В случае организации TIF-

[45] 2010 Georgia Code TITLE 36 - LOCAL GOVERNMENT PROVISIONS – PROVISIONS APPLICABLE TO MUNICIPAL CORPORATIONS ONLY CHAPTER 44 - REDEVELOPMENT POWERS § 36-44-4 - Local legislative bodies serving as redevelopment agency; common redevelopment agency.

[46] http://www.chicagoparkdistrict.com/


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

проекта на подведомственной территории данная организация назначается в качестве управляющей компании, при этом выполняемые ей функции схожи с функциями Агентства по реконструкции или любым другим ответственным за управление проектом органом власти. В целом, приведенная выше схема работы Агентства по реконструкции штата Флорида актуальна для данной схемы управления проектом.

Специальный, созданный под конкретный проект, орган, управляемый консультативным советов, в состав которого будут включены основные заинтересованные в реализации проекта лица, такие как: представители городского совета, главы или представители задействованных в проекте налоговых юрисдикций, глава или представитель школьного района[47], представители частных инвесторов. Фактически данный орган представляет собой аналог Агентства по реконструкции, но имеет ряд особенностей, в частности:

- создается под конкретный проект;
- его деятельность координируется избираемым, назначаемым или смешанно образованным консультационным советом.

В зависимости от штата, а также от типа TIF-проекта, численность членов совета может варьироваться, но обычно она составляет 5 до 15 человек, состав таких советов всегда регулируется законодательством штата, также иногда обозначается срок, на который назначаются или избираются члены такого совета (обычно от 2 до 4 лет). В среднем половина членов совета – представители бизнеса и владельцы недвижимости на территории реконструкции, часто в совет включаются представители школьного округа, могут быть включены представители пожарного и других округов, заинтересованных в получении налоговых отчислений с зоны реализации проекта. Также в совет обычно входит представитель городской

[47] В законодательстве отдельных штатов прописано участие главы или представителя школьного района (school district), независимо от каких-либо факторов, судя по всему, данный момент связан с особенностями налогового законодательства и финансирования школьных районов – так как их бюджет формируется на основе отчислений других территорий, то любое перераспределение налогов затрагивает интересы школьных районов.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

администрации (в том числе таким представителем часто является Мэр города).

К функциям советов можно отнести:

- анализ финансовой отчетности подведомственной организации;
- юридический анализ деятельности подведомственной организации;
- обращение к городским властям в целях организации содействия подведомственной организации;
- запрос от органов власти или подведомственной организации документации, касающейся TIF-проекта;
- наем необходимых для содействия деятельности совета организаций.

Советы проводят периодические встречи (как правило, раз в месяц), в рамках которых происходит обсуждение текущих вопросов реализации TIF-проекта и могут быть приняты определенные решения, влияющие на реализацию плана работ. Также должен быть выбран глава совета, который получит права решающего голоса и подписи, а также казначей, ответственный за распределение финансовых средств. Финансирование таких советов происходит из бюджета TIF-проектов. Можно отметить, что совет имеет право найма сторонних организаций и консультантов в целях содействия деятельности советом могут быть наняты юридические консультанты, консалтинговые организации т.д.

Вышеперечисленные практики можно назвать основными, но не единственными. В некоторых случаях основные координационные функции (судя по всему, за исключением вопросов непосредственного распределения государственных инвестиций) передавались частными инвесторам (например, Cityplace Area TIF District, Даллас, Техас[48]), или же консультационный совет, занятый в управлении TIF-проекта, был полностью сформирован из представителей коммерческих структур (например, Monadnock Community

[48] «Cityplace Area TIF District FY 2013 Annual Report», City of Dallas, Office of Economic Development, 01.10.2012-30.09.2013


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Healthcare TIF, Питерборо, Нью-Хэмпшир[49]). Кроме того, можно выделить практику штата Вашингтон, где законодательство позволяет создавать специальные медицинские TIF-районы (Hospital Benefit Zone[50]), их управление происходит под контролем органов власти штата – Департамента Здравоохранения и Департамента Налогов.

Ранее указывалось, что в процессе могут участвовать отраслевые организации илимуниципальные корпорации. Например, в Чикаго всеми парками заведует Чикаго Парк Дистрикт, который также руководит всеми связанными с ними TIF-проектами. Аналогичные функции есть у ЧикагоСкул Дистрикт (Chicago School District), ответственной организации за общественные городские школы.

*Сроки реализации TIF-проектов*

Предельные сроки в большинстве штатов установлены законодательно и варьируются от 15 до 50 лет, но при этом в рамках каждого TIF-проекта планом реконструкции могут быть (однако тоже не всегда) установлены свои сроки, не превышающие предельных значений. В отдельных штатах максимальный срок не установлен либо установлен условно и составляет 99 лет от даты начала создания района.

В ряде штатов (Округ Колумбия, Джорджия, Гавайи) срок существования района ограничен периодом, необходимым на покрытие всех затрат. В Монтане предусмотрена возможность продления сроков проекта, аналогичная практика возможна и в тех штатах, где срок не регламентирован законом (например, в Атланте при реализации проекта Atlantic Station Steel Mill Redevelopment[51] сроки были перенесены).

В среднем (на примере анализа 220 действующих на момент 2010 года в штате Техас TIF-районов) предусматриваемый срок существования проекта составляет 25 лет.

---

[49] « Monadnock community health care tax increment finance plan », ADOPTED AT TOWN MEETING MARCH 17, 2007

[50] http://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=39.100&full=true

[51]«Atlantic Station, Atlanta, Georgia: A Sustainable Brownfield Revitalization Best Practice1» By Christopher De Sousa and Lily-Ann D'Souza, Institute for Enviromental Science and Policy, (2013)


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

### 4.7. Оценка эффективности TIF-проекта

Вокруг применения механизма TIF идет обширная научная дискуссия, причем выводы, получаемые в рамках научных исследований, весьма противоречивы. При этом большинство эмпирических исследований ограничивается анализом применения TIF в каком-либо конкретном штате [52, 53, 54] и среди работ, рассматривающих глобальное применение TIF и анализирующих эффективность на примере множества штатов, можно отметить единичные экземпляры[55, 56], например, исследование Forgey (1993). Привязанность исследований к конкретным штатам может в значительной степени влиять на итоговые результаты наблюдений из-за индивидуальных для каждого региона характеристиках, таких, как давность введения TIF-законодательства и широта применения данного механизма, особенности экономического развития, законодательные нюансы и т.д.

В *табл. 8* приведен краткий обзор научных работ, посвященных изучению эффективности механизма TIF, часть из которых далее рассмотрены подробнее.

Отдельные аналитические работы или доклады, выполненные органами власти (либо по их заказу) стран, рассматривавших введение TIF (в частности, Великобритании[57], Новой Зеландии[58], Австралии[59]), ссылаются на различные научные публикации, доказывающие эффективность или негативное влияние TIF, однако обобщенная по итогам анализа информация, как правило, не несет

[52] Huddleston, Jack R. (1984). "Tax Increment Financing as a State Development Policy", Growth and National Tax Journal, Vol. 43, no. 2, June, 1990.

[53] Anderson, John E. "Tax Increment Financing: Municipal Adoption and Growth." National Tax Journal, 1990.

[54] Lawrence, David B. and Susan C. Stephenson. “The Economic and Politics of Tax Increment Financing.” Growth and Change 26, 1995.

[55] Khan, Heather L., "Means, Ends, And The Constitution Of Good Planning: Evaluating The Tax Increment Financing Approach To Redevelopment In Florida" (2008). Electronic Theses, Treatises and Dissertations. Paper 3146.

[56] Tax increment financing and local economic development by Mehmet S. Tosun, Ph. D., Director, WV Public Finance Program and Pavel Yakovlev, Graduate Research Assistant, 2002.

[57] Local government in England: capital finance - Commons Library Standard Note.

[58] Value capture mechanisms to fund transport infrastructure February 2013, NZ Transport Agency research report 511.

[59] Tax Increment Financing to fund infrastructure in Australia For the Property Council of Australia, PricewaterhouseCoopers, 2008.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

явного вывода об эффективности TIF, а приводит плюсы и минусы механизма с различных точек зрения.

Основываясь на изученных работах, можно выделить несколько основных вопросов, на которые пытаются ответить эмпирические исследования, посвященные эффективности TIF [60, 61, 62]:

- Каково влияние TIF-зон на другие районы и муниципальные образования в целом?
- Создает ли TIF поток инвестиций, который в ином случае не был бы возможен?
- Какова эффективность TIF?
- Что влияет на эффективность TIF?

Таблица 8 – Исследования влияния TIF на экономическое развитие

| Исследователь | Обследуемые объекты | Период | Влияние TIF на стоимость недвижимости | Другие положительные эффекты |
|---|---|---|---|---|
| Huddleston (1984) | 67 муниципалитетов, штат Висконсин | 1980 | Неоднозначное | |
| Anderson (1990) | 255 муниципалитетов, штат Мичиган | 1985-1986 | Положительное | |
| Forgey (1993) | 300 муниципалитетов из 34 штатов | 1989 | Положительное | |
| Lawrence and Stephenson (1995) | Де-Мойн, штат Айова | 1973-1993 | Положительное | Снижение налоговой ставки на недвижимость |
| Man and Rosentraub (1998) | 151 муниципалитет, штат Индиана | 1980 и 1990 | Положительное | |
| Man (1999b) | 53 муниципалитета, штат Индиана | 1980-1992 | – | Положительный эффект на уровень занятости |
| Dye and Merriman (1999) | Территория метрополии Чикаго, штат Иллинойс | 1980-1995 | Отрицательное | |
| Dye and Merriman (2003) | Все муниципалитеты, штат Иллинойс | 1980-1998 | Отрицательное | |
| Atang Gilika (2009) | Миннеаполис, штат Миннесота | 2009 | Положительное | |

[60] Shinkyoo Han and Jack Ochs, «A Note on the Effects of Tax Increment Financing on the Path of Land Development», Department of Economics, University of Pittsburgh, 2005. Electronic papers.

[61] Richard F. Dye and David F. Merriman, «The effect of tax increment financing on land use», September 1999.

[62] Joyce Y. Man and Mark S. Rosentraub, «Tax Increment Financing: Municipal Adoption and Effects On Property Value Growth», 1998.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Также можно сказать, что ряд исследователей обращается к неформализованным методам анализа для оценки эффективности TIF с точки зрения общественных интересов[63]. Большинство исследований затрагивают сразу несколько из выше обозначенных вопросов, но для условного тематического деления были выделены позитивно, нейтрально и негативно оценивающие влияние TIF исследования.

*Примеры научных исследований, негативно оценивающих влияние механизма TIF*

Критика механизма TIF чаще всего встречается в исследованиях, основанных на изучении опыта применения TIF в штате Иллинойс и Чикаго в частности, однако не ограничивается этими территориями (упоминаются также штаты Миссури, Техас, Калифорния), равно как и встречаются работы, представляющие позитивную точку зрения на опыт Иллинойса в использовании TIF[64].

В 1999 году Richard F. Dye и David F. Merriman провели исследование по оценке влияния TIF-районов на экономический рост муниципальных образований штата Иллинойс[65]. Альтернативные гипотезы предусматривали, что создание TIF-районов может привести к увеличению, уменьшению или отсутствию изменений в показателях экономического роста муниципалитетов.

Если TIF-районы дают возможность улучшить рыночную ситуацию, то показатели экономического роста муниципальных образований, использующих данный механизм, должны быть лучше показателей иных муниципалитетов. В случае, если TIF-районы перетягивают поток инвестиций с более подходящих районов города к себе, показатели экономического роста таких муниципальных образований должны, наоборот, снизиться относительно других муниципалитетов. В случае уравновешенного влияния

[63] «The Right Tool for the Job? An Analysis of Tax Increment Financing» by the Developing Neighborhood Alternatives Project, 2003.

[64] Healey, L. and J. F. McCormick, «Urban Revitalization and Tax Increment, Financing in Chicago», Government Finance Review (1999).

[65] Richard F. Dye and David F. Merriman, «The effect of tax increment financing on land use», September 1999, in Dick Netzer, ed, The Property Tax, Land Use and Land Use Regulation 37, (Lincoln Institute of Land Policy 2003).


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

данных эффектов муниципалитеты, использующие TIF, должны показывать примерно схожие темпы роста с иными муниципальными образованиями.

В рамках исследования была собрана база данных по 235 муниципальным образованиям штата, расположенным в 6 соседствующих округах (за исключением Чикаго как наиболее крупного и не поддающегося сравнению города региона), включающая такие показатели, как наличие TIF-районов, оценочная стоимость недвижимости (ОСН), расположение города, население, доход, налоговые ставки, доля нежилых помещений в ОСН за период 1980-1995 гг. В 81 муниципальном образовании имелись TIF-районы, в 154 TIF-районы отсутствовали. В рамках изучаемых сроков обследования были выделены следующие временные группы:

- 1980-1984 – период, предшествующий созданию выделенных TIF-районов;
- 1984-1991 – период создания выделенных TIF-районов;
- 1992-1995 – период, после создания TIF-районов.

Оценка влияния TIF-районов на общегородской рост ОСН показала, что применение TIF негативно сказывается на общегородском экономическом росте. Если в предварительный период (1980-1984) в муниципальных образованиях, в дальнейшем создавших TIF-районы, рост ОСН был выше, чем в иных муниципалитетах, то в будущем (1992-1995) показатели роста ОСН были значительно выше для муниципалитетов, не использовавших TIF в качестве инструмента развития.

Кроме того, дальнейший анализ показал, что чем большую долю ОСН всего муниципалитета сосредотачивал в себе TIF-район, тем ниже рост ОСН протекал в остальных районах муниципалитета.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

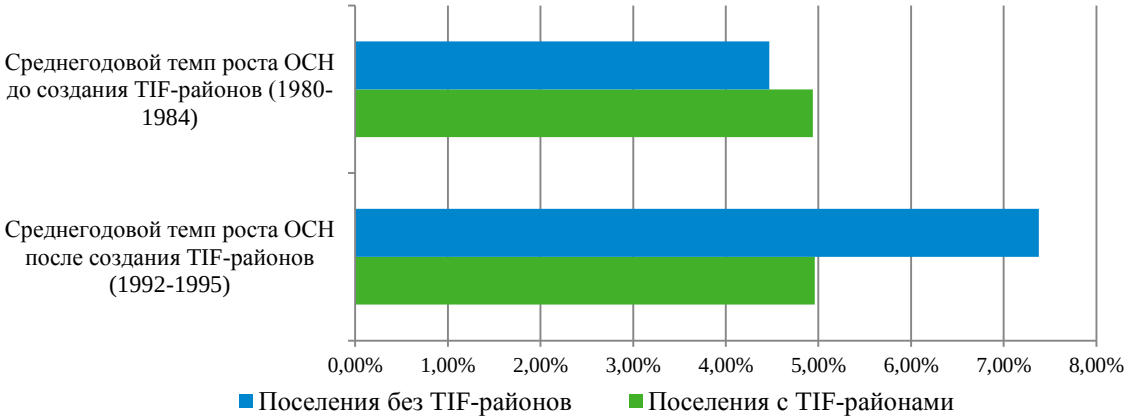



Рисунок 5 – Средние показатели среднегодового темпа роста ОСН в муниципальных образованиях (штат Иллинойс)

Авторы пришли к выводу, что TIF-районы переориентируют на себя инвестиции, которые в ином случае могли бы быть осуществлены в других районах муниципальных образований, что негативно сказывается на экономическом росте муниципалитетов, использующих TIF. При этом стоит отметить, что в рамках исследования не оценивается экономический рост непосредственно TIF-районов.

В 2003 году было опубликовано актуализированное исследование[66], включающее анализ как 6 ранее изученных округов (территория метрополии Чикаго), так и дополнительный анализ всех 102 округов штата Иллинойс, с учетом города Чикаго (с определенными методологическими допущениями из-за частичного отсутствия информации). При этом временные рамки анализы были расширены до 1998 года, вследствие чего были смещены временные группы обследования:

- 1980-1984 – период, предшествующий созданию TIF-районов
- 1984-1995 – период создания TIF-районов
- 1995-1998 – период, после создания TIF-районов

Анализ среднегодового темпа роста ОСН показал результаты, схожие с полученными ранее (*рис. 6-7*).

[66] Richard F. Dye and David F. Merriman, «The effect of tax increment financing on land use», September 1999, in Dick Netzer, ed, The Property Tax, Land Use and Land Use Regulation 37, (Lincoln Institute of Land Policy 2003).


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

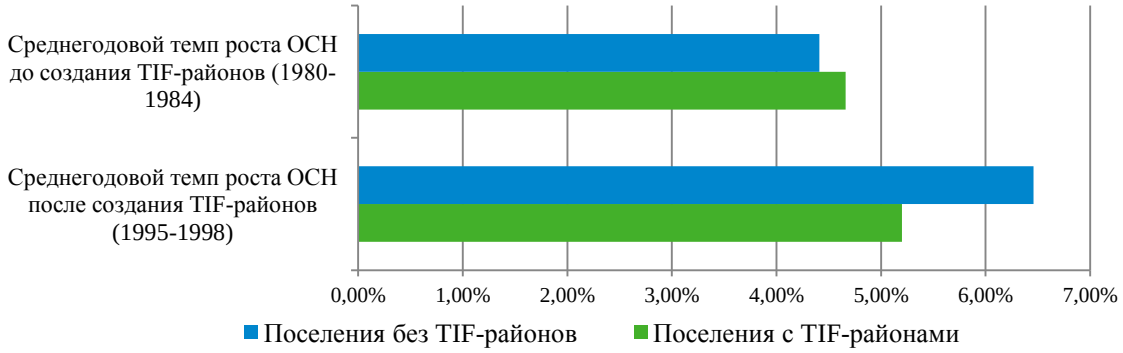



Рисунок 6 – Средние показатели среднегодового темпа роста ОСН в муниципальных образованиях из 6 округов (штат Иллинойс, метрополия Чикаго)

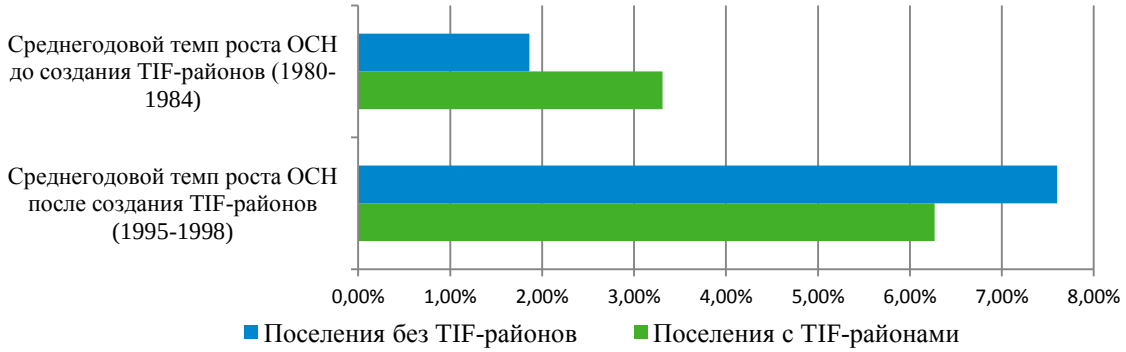



Рисунок 7 – Средние показатели среднегодового темпа роста ОСН в муниципальных образованиях из 102 округов (весь штат Иллинойс)

Данные среднегодового роста оценочной стоимости недвижимости показали результаты, схожие с ранее проведенным исследованием – применение TIF негативно сказывается на общегородском экономическом росте. При этом, хотя показатели муниципалитетов с TIF-районами на фоне снижения показателей иных муниципальных образований и улучшились, скорее всего, это было связано с включением в обследование города Чикаго.

Дополнительно была проведена оценка роста ОСН в разрезе отдельных видов недвижимости (промышленная, коммерческая, жилая), которая уточнила, что указанная негативная тенденция не сохраняется для промышленной недвижимости: в муниципалитетах, использующих TIF, рост


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

оценочной стоимости промышленной недвижимости почти на 11% выше, чем в других муниципальных образованиях.

Дополнительно была проведена оценка роста ОСН в конкретных TIF-районах относительно районов тех же муниципальных образований, не использующих TIF, в рамках чего было выявлено, что в среднем рост ОСН внутри TIF-районов составляет 24% против 3% в других районах тех же муниципалитетов. При этом показатели роста TIF-районов с малым начальным уровнем ОСН значительно превосходят темпы роста других районов (*табл. 9*).

Таблица 9 – Среднегодовые темпы роста ОСН в TIF-районах в зависимости от начального уровня ОСН в TIF-районе

| Начальный уровень ОСН в TIF-районе | Среднегодовой темп роста |
|---|---|
| Менее 170 тыс. долларов | 200% |
| Более 6 млн долларов | 50% |
| Более 10 млн долларов | 2-35% |
| В среднем по всем TIF-районам | 24% |

Таким образом, для TIF-районов метрополии Чикаго характерен значительно больший рост, чем для города в целом, что говорит об отрицательном влиянии на экономический рост города. Таким образом, TIF-районы не приносят муниципалитетам пользы с точки зрения общегородского развития - вместо планомерного развития города инвесторы концентрируются на развитии TIF-зон, что отрицательно сказывается на иных городских районах и показателях муниципалитетов в целом.

При этом в зависимости от землепользовательской ориентации TIF-проекта влияние на муниципалитеты различается. Так, создание коммерческих TIF-зон снижают рост ОСН иных коммерческих районов на 3,9% в год, в то время как промышленные TIF-районы оказывают меньшее негативное влияние. Это может быть связано с тем, что промышленные производства на одной территории редко являются конкурентами и, соответственно, их появление не ведет к «перераспределению» экономической активности в городе в пользу TIF-района. Более того, в рамках


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

территории конкретно метрополии Чикаго было выявлено, что создание промышленных TIF-зон увеличивает рост ОСН других промышленных районов. Кроме того, в рамках обследования было обнаружено, что промышленные TIF-районы растут медленнее других, из чего можно сделать предположение, что в случае ускорения их развития положительное влияние TIF на муниципалитеты могло бы увеличиться.

К аналогичным выводам пришел в 1984 году Jack R. Huddleston, аргументировав, что влияние TIF в штате Висконсин не было нейтральным[67]. На основании данных из 67 городов штата он показал, что города, использовавшие субсидии, рассчитываемые как процент от затрат на развитие и оплаченные правительством, показали более высокий рост населения, чем в города, которые взяли на себя обязательства по TIF-проектам. Также он отметил, что такое положение ухудшает ситуацию в стагнирующих городах по сравнению с растущими соседями.

*Примеры научных исследований, нейтрально оценивающих влияние механизма TIF*

В исследовании Paul F. Byrne[68] рассматривается взаимосвязь различных показателей социально-экономического развития TIF-районов на примере штата Иллинойс. Автор не задается вопросом эффективности механизма TIF как таковым, однако рассматривает, какие факторы могут иметь положительное влияние на рост стоимости имущества внутри TIF-районов. В выборку исследования было включено 89 TIF-районов, расположенных в 67 муниципалитетах и созданных в период с 1980 по 1990 год. В *табл. 10-11* представлена сводная статистика по выборке.

При проведении регрессионного анализа было определено, что увеличение численности населения на 4,7 человек на акр приводит к снижению показателей роста на 17,7 процентных пунктов. Нельзя точно

[67] Huddleston, Jack R. (1984) «Tax Increment Financing as a State Development Policy», Growth and National Tax Journal, Vol. 43, no. 2, June, 1990

[68] Paul F. Byrne, «Determinants of Property Value Growth for Tax Increment Financing Districts», Economic Development Quarterly, 2002


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

определить причину данного явления, но можно предположить, что данный паттерн указывает на естественную скорость развития малозаселенных территорий, с другой стороны, это может быть также признаком малозаселенных районов, имеющих серьезные проблемы в инфраструктуре, что приводит к большему росту доходности в случае проведения реконструкционных работ.

Площадь территории также значительно влияет на скорость экономического роста TIF-районов. В частности, было выявлено, что увеличение территории на 10 акров (0,04 кв. км) увеличивает показатели роста на 0,9 процентных пунктов. При этом доля вакантных площадей, уровень безработицы и доходов, возраст зданий слабо влияют на рост TIF-районов.

Таблица 10 – Сводная статистика TIF-районов (штат Иллинойс)

| Параметр | Среднее значение | Медиана |
|---|---|---|
| Среднегодовой рост TIF-районов | 35% | 17,6% |
| Среднегодовой рост муниципалитетов | 6% | 5,5% |
| Срок существования TIF-районов | 2,48 года | 2 года |
| Расстояние от TIF-района до центрального делового района | 30,7 км. | 30,2 км |
| Размер TIF-района | 138,3 акра (0,55 кв. км) | 66,8 акра (0,267 кв. км.) |
| Доля белого населения | 76,6% | 88,6% |
| Доля пустующих помещений | 4,9% | 3,9% |
| Плотность населения (на акр) | 5,96 | 4,97 |
| Средний возраст зданий | 27,2 | 27 |
| Среднегодовой доход | 39635 тыс. долларов | 37053 тыс. долларов |
| Уровень безработицы | 6,2% | 4,8% |

Таблица 11 – Рост TIF-районов в разрезе землепользования (штат Иллинойс)

| Вид района | Число TIF-районов | Среднее значение, % | Медиана, % |
|---|---|---|---|
| Центральный деловой район | 23 | 16,9 | 15,88 |
| Коммерческое | 15 | 29,09 | 25,56 |
| Смешанное (два типа) | 29 | 34,46 | 10,37 |
| Индустриальное | 12 | 83,93 | 31,56 |
| Жилое | 1 | 32,83 | – |
| Множественное | 13 | 23,8 | 16,22 |

*Примеры научных исследований, позитивно оценивающих влияние механизма TIF*


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

В 1998 году Joyce Y. Man и Mark S. Rosentraub[69] также провели исследование влияния TIF-районов на рост оценочной стоимости недвижимости как внутри TIF-зон, так и за их пределами. Для оценки были использованы данные по 23 муниципалитетам штата Индиана, создавшим 38 TIF-районов в период с 1980 по 1990 годы. В рамках исследования было проведено сравнение показателей районов муниципалитетов до и после создания TIF-зон, а также их сравнение с другими районами муниципалитетов. Предварительно для сравнения показателей, предшествующих установке TIF-зон, с показателями после их создания, их значения были уравнены с учетом показателей инфляции согласно индексу потребительских цен (Consumer Price Index – CPI).

При анализе было учтено изменение в период с 1980 по 1990 таких показателей, как: среднее количество помещений в муниципалитетах, процент домов старше 10 лет, уровень безработицы, численность населения, среднегодовой уровень дохода, налог на недвижимость, расходы на полицию и пожарную безопасность, государственные расходы на образование на душу населения, численность населения с высшим образованием, количество жителей младше 17 лет и реальная рыночная стоимость частной недвижимости.

При статистическом анализе было выявлено, что стоимость жилой недвижимости в городах, использующих TIF, относительно муниципалитетов, не использующих данный механизм, выросла на 11,4% или на 4900 долларов в среднем. Также было определено, что в течение первых двух лет своего существования TIF-районы не влияют на рост стоимости недвижимости, но после этого момента отмечается сильный положительный эффект. В частности, у муниципалитетов, создавших TIF-районы в 1988 году, уже в 1990 году можно было заметить рост стоимости недвижимости в среднем на 11,6%, чего не могло бы быть без использования данного механизма. В случае, если

[69] Joyce Y. Man and Mark S. Rosentraub, «Tax Increment Financing: Municipal Adoption and Effects On Property Value Growth», 1998.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

TIF был введен в 1986 году, рост на 1990 год составил 15%, в случае ввода TIF в 1985 году – 18%. В случае начала TIF-проектов в 1984 году рост стоимости недвижимости на 1990 год составил 7,7% относительно муниципалитетов без TIF. Также было установлено, что пиковый эффект роста стоимости недвижимости достигается на пятый год реализации TIF.

При этом отмечается, что в первый год реализации TIF-проектов, показатели муниципальных образований отражают динамику развития, характерную для всех иных муниципалитетов, то есть обозначенный экономический рост во второй и последующие годы е не являются следствием общего экономического роста.

Также в исследовании отмечается увеличение числа жителей с высшим образованием в муниципальных образованиях, использующих TIF, не характерное для других муниципалитетов. Предполагается, что это может быть связано с привлечением квалифицированной рабочей силы в связи с ростом экономического потенциала города. Кроме того, авторы замечают, что негативно на показатели роста влияет повышение ставок налога на имущество.

В 2009 году Atang Gilika провел исследование влияния TIF-районов Миннеаполиса (штат Миннесота) на стоимость жилой односемейной недвижимости, расположенной вблизи TIF-зон[70].

В более раннем исследовании имеется гипотеза, что рост стоимости жилой недвижимости рядом с TIF-районом, ввиду ограниченности количества домов, прилегающих к TIF-зоне, обусловлен «соперничеством» (rivalrous)[71], т.е. участием потенциальных покупателей в «ценовой войне».

Для исследования была использована доступная информация о расположении 95 TIF-районах Миннеаполиса, а также характеристики жилых объектов, такие, как близость от TIF-района, число ванных комнат, наличие внутренних улучшений, размер этажа, возраст зданий и т.д. Одной из

[70] Gilika, Atang, "Does Tax Increment Financing (TIF) Favor Properties Adjacent to the Development Site?" (2009). Award Winning Economics Papers. Paper 5.

[71] Anderson, Soren T. "The Effect of Open Space on Single Family, Residential Home Property Values" Macalester Journal of Economics. (2000).


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

предпосылок являлось то, что положительный эффект на рост стоимость недвижимости возможен только после первых двух лет существования TIF[72].

Статистический анализ выявил, что **расстояние до TIF-района влияет на стоимость жилых объектов недвижимости** (на уровне значимости 5%): удаление от TIF-района на 1 метр снижает стоимость объекта недвижимости примерно на 13,12 на объект недвижимости. При этом для домов стоимостью свыше 250 000 долларов влияние расстояния на стоимость статистически значимо на уровне 1% и составляет 13,25 долларов на каждый метр удаленности.

Lawrence и Stephenson в 1995 году провели исследование TIF-района в деловом центре Де-Мойна, штата Айова[73]. Они рассчитали временные периоды чистого увеличения ОСН в районе за счет применения TIF в виде разницы между общим увеличением ОСН с начала TIF-проекта и оценкой прироста ОСН, который бы произошел при отсутствии TIF. Их доказательства показали, что пока налогоплательщики субсидировали проекты развития делового центра в первые годы применения TIF, чистый рост стоимости недвижимости был достаточно высоким, чтобы компенсировать низкие налоговые ставки для дешевой недвижимости в поздние годы.

В исследовании Forgey (1993)[74] были проанализированы ответы на вопросник, отправленный в 300 муниципалитетов 34 штатов. 77% всех ответивших муниципалитетов, использовавших механизм TIF, сообщили, что они наблюдают рост экономической базы в течение более чем пятилетнего периода. При этом 62% муниципалитетов, не использовавших TIF, также отметили экономический рост в течение того же самого периода. Также исследование показало, что только 2% муниципалитетов, использующих TIF, отметили снижение стоимости недвижимости в их TIF-районах. Доля

[72] Joyce Y. Man and Mark S. Rosentraub, «Tax Increment Financing: Municipal Adoption and Effects On Property Value Growth», 1998.

[73] Lawrence, David B. and Susan C. Stephenson. “The Economic and Politics of Tax Increment Financing.” Growth and Change 26, 1995.

[74] Forgey, Fred A., «Tax Increment Financing: Equity, Effectiveness, and Efficiency.», The Municipal Year Book 1993. Washington, D.C.: International City/County Management Association.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

респондентов, которые отметили какое-либо увеличение стоимости недвижимости, составила 78% от всей выборки. Автор отметил **позитивную корреляцию между наличием TIF-района и стоимостью недвижимости,** однако не доказал, что увеличение стоимости недвижимости обязательно связано с использованием TIF.

Iowa State University провел исследование эффективности применения механизма TIF в штате Айова[75]. В рамках исследования были проанализированы все TIF-районы, действовавшие в штате в период с 1997 по 2006 годы, было проведение их сравнение с территориями, не использовавшими механизмы TIF, влияние TIF-районов на экономическое развитие. В 1997 году на территории Айовы действовало 1014 TIF-районов, в 2006 году их число составило 2358.

На конец 2006 года TIF-районы охватывают 3,4% от всей жилой недвижимости штата, 13,0% всей коммерческой и 18,6% всей промышленной недвижимости (согласно оценкам налогооблагаемой стоимости). При этом промышленная недвижимость, расположенная в TIF-районах, формирует 42,0% прироста стоимости всей промышленной недвижимости штата, для коммерческой недвижимости данный показатель составляет 25,1%, для жилой – 12,0% (*рис. 8-9*).

Согласно данным ежегодного отчета о реализации TIF-проектов в штате Миссури[76], TIF-проекты, существовавшие и существующие в штате на текущий момент (всего 451) помогли создать 65 тысяч новых рабочих мест (к моменту реализации текущих проектов планируется, что прибиваться еще 185 тысяч рабочих мест), содействовали сохранению 59 тысяч рабочих мест.

[75] «Tax Increment Financing Growth in Iowa», Dave Swenson & Liesl, Eathington Department of EconomicsIowa State University, April, 2006.

[76] «2013 Annual Report Summary Local Tax Increment Financing Projects in Missouri», February 1, 2014.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

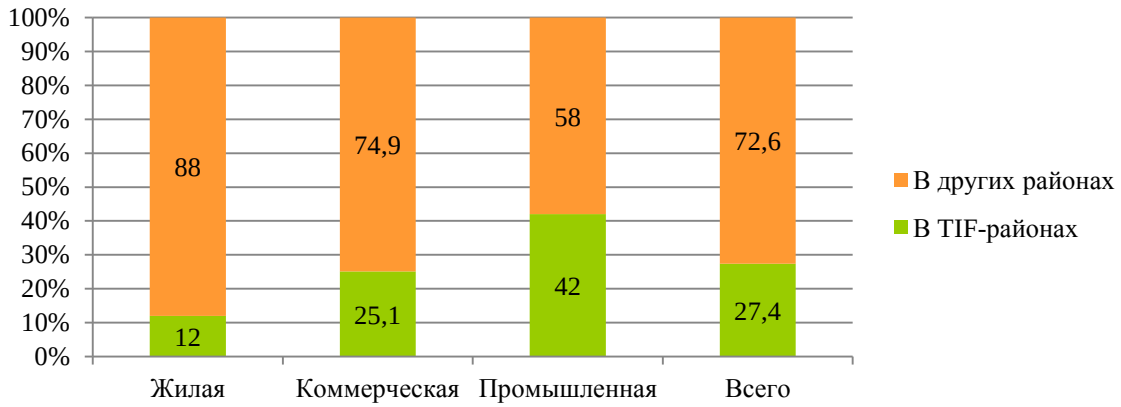



Рисунок 8 – Доля прироста стоимости недвижимости TIF-районов в структуре всего прироста стоимости недвижимости штата, %

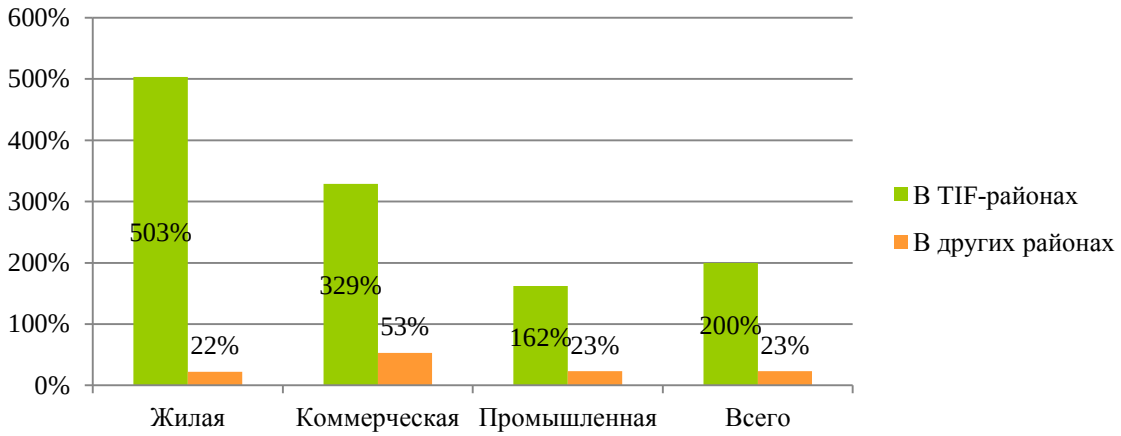



Рисунок 9 – Изменение роста налогооблагаемой стоимости недвижимости в TIF-районах и всех других территориях

*Неформальная оценка влияния TIF*

В рамках исследования, проведенного объединением Developing Neighborhood Alternatives Project[77] в 2003 году на основе опыта применения TIF в отдельных районах Чикаго, штат Иллинойс, была проведена оценка механизма TIF с точки зрения общественных интересов, влияния на малый бизнес и жителей TIF-районов.

В рамках проведенного исследования, включавшего анализ нормативной правовой базы, проведение экспертных интервью, обзор

[77] «The Right Tool for the Job? An Analysis of Tax Increment Financing» by the Developing Neighborhood Alternatives Project, 2003.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

имеющейся документации TIF-проектов, было сделано несколько выводов о негативном влиянии TIF.

1. Правовые нормы, определяющие реализацию TIF, гибки и непостоянны, что дает чиновникам и застройщикам значительную свободу при реализации механизма TIF. Тест на необходимость создания TIF-зоны «But For» является по факту формальной процедурой, не отражающей реальную экономическую ситуацию. В итоге выборные чиновники могут создавать TIF- районы практически по собственному усмотрению.

2. Законодательство TIF включает мало возможностей для общественного контроля, и зачастую предполагает участие общественности уже после принятия основных решений, поскольку интересы и идеи большинства жителей не учитываются в процессе планирования. Более того, жители часто опасаются, что в реализации механизма принимают участие предприятия и субъекты, в интересы которых не входит развитие конкретного района.

3. Выгоды от реализации проекта распределяются среди узкой группы владельцев собственности и предприятий, которые помогали разрабатывать и внедрять TIF-планы. При этом остаются недовольными местные предприятия и субъекты малого бизнеса, которым отказали в участии в реализации TIF-проекта из-за наличия имеющих более мощный инструмент лоббирования крупных компаний и корпораций, подчас даже находящихся не в рамках TIF-района.

4. Внутри TIF-района имеются группы субъектов, для которых реализация TIF-проекта невыгодна. Так, арендаторы жилой недвижимости с низким уровнем дохода вынуждены покинуть округ в поисках более доступного жилья в условиях роста стоимости недвижимости. В условиях упрощенной процедуры принудительного отчуждения частной собственности для реализации TIF-проекта недвижимости, механизм может представлять собой угрозу для владельцев жилой и коммерческой недвижимости.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

5. Оценка эффективности TIF-проекта по количеству новых рабочих мест, якобы созданных в зоне TIF, не является полноценной. Она не принимает во внимание, что именно происходит с местными жителями и районами, окружающими зону TIF, в том числе наличие возможности у жителей получить это новое рабочее место, оценка, были ли эти рабочие места действительно новыми или они были просто перемещены сюда из соседних районов, как менялась оплата данных рабочих мест при перемещении.

Далее, в 2003 году Thomas Luce[78] провел анализ законодательной базы штата Миссури и оценку TIF-районов, действующих в пределах метрополии Сент-Луис и города Канзас. Целью исследования был поиск возможных злоупотреблений и проблем законодательства. Экономическая эффективность механизма TIF в работе не исследуется, однако поднимается вопрос пагубного влияния TIF на соседствующие муниципалитеты, хоть и без явной оценки такого влияния.

В исследовании отмечается, что плохо продуманное TIF-законодательство может содействовать созданию неверно спроектированных TIF-районов, что замедлит развитие территории. В частности, относительно практики штата и обследуемых городов, отмечается следующее:

1. Расплывчатые определения критериев использования механизма позволяют практически любому муниципалитету создавать TIF-районы даже в случаях, если их экономические показатели благоприятны, и использовать их в целях, отличных от борьбы с упадком в неблагополучных районах. Так, в метрополии Сент-Луис TIF-зон отвечали установленным индикаторам бедствия, в пригородной зоне только 7 из 20 TIF-зон можно было отнести к группе риска. Города, использующие TIF, не соответствуют индикаторам бедствия, и, скорее всего, их экономическое развитие могло бы быть осуществлено и без использования TIF[79].

[78] Thomas Luce, «reclaiming the intent: Tax Increment Finance in the Kansas City and St. Louis Metropolitan Areas», A Discussion Paper Prepared for The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, April 2003.

[79] Данные муниципальные образования используют TIF, как правило, для создания объектов торговой недвижимости, то есть, для привлечения крупных ритейлов за счет TIF.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

2. Слабые ограничения использования механизма негативно сказываются на межгородском процессе налоговой конкуренции (tax compliance) из-за перекоса в сторону муниципалитетов с уже имеющейся значительной налоговой базой, у которых отсутствует необходимость в использовании инструмента TIF как дополнительного фактора привлечения налогоплательщиков.

3. Включение налога с продаж в программу TIF стимулирует излишнее развитие розничной торговли, однако затормаживает развитие иных видов экономической деятельности в регионе, стимулирует создание низкооплачиваемых рабочих мест.

В рамках обследования представлены рекомендации, касающиеся необходимых реформ законодательства, в частности:

- допустимые цели создания TIF-районов должны быть определены более строгим образом, в частности, в отношении целей экономического развития;
- необходимо введение практики обзора результатов «теста на необходимость» сторонним рецензентом;
- необходимо обеспечить лучшее информирование сообщества о последствиях TIF;
- ответственные за создание TIF-зон органы должны показать, что использование TIF согласуется с установленными целями землепользования и экономического развития не только локальных муниципалитетов, но и соседствующих территорий.

*Отчетность о реализации TIF-проекта*

Естественно, эффективность реализации TIF-проектов оценивается не только в рамках научных работ, но и в рамках процедуры отчетности органов власти, реализующих TIF-проект перед властями штата и перед налоговыми органами штата. Форма отчетности содержит информацию обо всех реализуемых в рамках TIF-зоны проектах, суммах TIF-отчисления в разрезе каждого из них, кроме того в публикуемых отчетах содержится краткая


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

справочная информация о проекте и итоговые результаты за предшествующий период (например за 3 или 5 лет). Далее приведен пример формы отчетности о реализации TIF-проекта в Портленде, штат Орегон (*рис. 10*).

В рамках процедуры отчетности муниципальные власти обязаны сдавать в налоговые органы специальную форму отчетности, которая отражает показатели действующих TIF-районов, в том числе стоимость налогооблагаемой недвижимости, базовую стоимость налогооблагаемой недвижимости (стоимость налогооблагаемой недвижимости согласно оценке на год начала TIF-проекта), общие налоговые отчисления и налоговые TIF-отчисления.

Соответственно, успешным можно считать проект, который дает прирост стоимости налогооблагаемой недвижимости района и покрывает затраты на развитие инфраструктуры в рамках оговоренного планом реконструкции срока. Однако стоит отметить, что в любом случае данный показатель отражает лишь итоги комплексного развития территории, подразумевающего не только TIF-инвестиции, но и финансовые вливания от частных инвесторов. Выделение влияния конкретно доли TIF на рост налогооблагаемой базы невозможно.

Часто финансовый анализ эффективности проекта происходит на стадии составления планов реконструкции (обычно при помощи привлеченной консалтинговой организации), но законодательство отдельных штатов требует проведения анализа затрат и выгод до объявления TIF-района, иногда включается в технико-экономическое обоснование.

Также, т.к. развитие TIF-района не всегда является главной целью проекта (например, итоговой целью развития жилого района при помощи механизма TIF может являться экономическое развитие соседствующего делового центра), то показатели эффективности TIF-проекта не будут отражать итоговых целей и для оценки необходимо смотреть общегородские показатели развития.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**ICURA Project Details**

| PROJECT | TOTAL UNITS* | UNIT MIX 0-30% MFI | 31-60% MFI | 61-80/100% MFI | Non-Set Aside | TOTAL TIF COMMITMENT OR ESTIMATE | 2006/07 Expenditures | 2007/08 Expenditures | 2008/09 Expenditures | 3-year Total Expenditures |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Killingworth Block (incl. constr. loan) | 54 | | | 33 | 21 | $5,100,000 | $3,459 | $215,565 | $311,641 | $530,665 |
| 06-07 Home Repair | 18 | | 15 | 3 | | $263,030 | $263,030 | $0 | $0 | $263,030 |
| 07-08 Home Repair | 32 | | 21 | 11 | | $473,091 | $0 | $473,091 | $0 | $473,091 |
| 08-09 Home Repair | 20 | | 18 | 2 | | $311,678 | $0 | $0 | $311,678 | $311,678 |
| 06-07 Homebuyer Assistance | 2 | | | 2 | | $69,757 | $69,757 | $0 | $0 | $69,757 |
| 07-08 Homebuyer Assistance | 9 | | 2 | 7 | | $317,972 | $0 | $317,972 | $0 | $317,972 |
| 08-09 Homebuyer Assistance | 26 | | 3 | 23 | | $1,077,407 | $0 | $0 | $1,077,407 | $1,077,407 |
| HAP Scat. Site Homeown. - Acquisition | 9 | | | 9 | | $1,791,846 | $0 | $71,645 | $1,720,201 | $1,791,846 |
| HAP Scat. Site Homeown. - Rehab/Subsidy | 0 | | | | | $950,000 | $0 | $0 | $43,860 | $43,860 |
| Boise Humboldt Repair Program | 0 | | | | | $18 | $18 | $0 | $0 | $18 |
| McCuller Crossing Pres | 40 | 3 | 37 | | | $154,400 | $154,395 | $0 | $0 | $154,395 |
| Cambridge Court | 20 | 20 | | | | $931,576 | $0 | $10,157 | $915,195 | $925,352 |
| Shaver Green | 85 | 14 | 71 | | | $2,140,800 | $0 | $276,040 | $2,064,286 | $2,340,326 |
| Patton Park Aff Rental | 54 | 12 | 42 | | | $4,467,500 | $0 | $1,430,174 | $2,889,510 | $4,319,684 |
| Humboldt Infill Strategy (Schools/Families/Housing) | 0 | | | | | $25,332 | $0 | $25,332 | $0 | $25,332 |
| Vanport Phase II Housing | 0 | | | | | $0 | $0 | $31,750 | $0 | $31,750 |
| Woolsey Corner | 8 | | | 8 | | $672,000 | $0 | $35,005 | $46,303 | $81,308 |
| PCLT Buyer Initiated | 3 | | 1 | 2 | | $227,387 | $0 | $227,387 | $0 | $227,387 |
| N/NE Community Health Ctr | 0 | | | | | $5,975 | $550 | $5,425 | $0 | $5,975 |
| IC Housing Policy/Planning | 0 | | | | | $0 | $0 | $102 | $1,903 | $2,005 |
| Habitat for Humanity (Rivergate Commons) | 11 | | 11 | | | $385,000 | $0 | $0 | $173,250 | $173,250 |
| **Total** | **391** | **49** | **221** | **100** | **21** | **$19,364,769** | **$491,209** | **$3,119,645** | **$9,555,234** | **$13,166,087** |

**ICURA 3-Year Summary**

| Set-Aside Summary | Policy Min | Policy Max | Actual % | First 3 Year Actuals FY06-07 Actuals | FY07-08 Actuals | FY08-09 Actuals | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0-30 MFI Rental | 35% | 50% | 18% | 28,255 | 373,439 | 1,897,308 | 2,299,002 |
| 31-60 MFI Rental | | | 43% | 126,140 | 1,342,932 | 3,971,682 | 5,440,755 |
| 31-60 MFI Ownership | | | 9% | 199,903 | 433,491 | 529,200 | 1,162,594 |
| Total 31-60 MFI Rental & Ownership Housing | 20% | 45% | 53% | 326,043 | 1,776,423 | 4,500,882 | 6,603,348 |
| 61-80/100 MFI Ownership | 20% | 40% | 29% | 132,902 | 691,610 | 2,843,499 | 3,668,012 |
| Community Facilities | 0% | 10% | 0% | 550 | 5,425 | 0 | 5,975 |
| Set-aside eligible, category unknown | | | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Set-Aside (% of total project expenditures) | | | 100% | 487,750 | 2,846,897 | 9,241,690 | 12,576,337 |
| Non Set-Aside Housing | | | 3% | 3,459 | 272,748 | 313,544 | 589,751 |
| Total Housing Budget | | | 56% | 491,209 | 3,119,645 | 9,555,234 | 13,166,088 |
| Total PDC Project Expenditures | | | | 2,935,971 | 7,152,297 | 13,468,960 | 23,557,228 |
| Cumulative TIF Set-Aside Budget | | | | 487,750 | 3,334,647 | 12,576,337 | |
| Cumulative Total PDC Project Expenditures | | | | 2,935,971 | 10,088,268 | 23,557,228 | |
| Cumulative TIF Set-Aside % | | | | 17% | 33% | 53% | |

Рисунок 10 – Пример формы отчетности о реализации TIF-проекта (Портленд, штат Орегон)[80]

В отдельных случаях в зависимости от постановки задачи в рамках плана реконструкции к показателям эффективности может быть отнесено число созданных рабочих мест, показатели роста туристической прибыли, рост налогов с продаж (что особенно актуально для развития здравоохранительных комплексов, не подверженных налогообложению на недвижимость).

[80] «Portland development commission Portland housing bureau tax increment financing affordable housing set aside annual report», FY 2008-09.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Далее приведены практические примеры TIF-проектов с имеющимися в открытом доступе показателями эффективности их реализации.

*University Place Redevelopment (Линкольн, штат Небраска)* [81]

Ежегодно в рамках срока реализации проекта перепланировки с использованием механизма TIF городские власти должны публиковать отчеты, содержащие информацию о налогах на имущество и краткую информацию о проекте[82].

В частности, отчет включает базовую оценку стоимости недвижимости, произведенную на момент начала проекта (при этом оценка корректируется, то есть, если в рамках работ были снесены отдельные здания, их стоимость не учитывается с момента их сноса) и избыточную стоимость недвижимости – разницу между базовой и реальной стоимостью объектов недвижимости на конец отчетного периода.

В рамках данного проекта, можно отметить, что избыточная стоимость увеличивалась с начала реализации проекта и на 2013 год составила 13,3 млн долл. (базовая стоимость в 1999 году – 21,9 млн долл., в 2013 – 20,9 млн долл. – уменьшение базовой стоимости произошло за счет сноса промышленной недвижимости, которая входила в оценку еще в 2004 году).

По сути, увеличение избыточной стоимости и есть показатель эффективности проекта, в частности, возмещение инвестиций происходит именно с той части налогов, которая была получена с избыточной стоимости недвижимости.

То есть, в рамках данного проекта инвесторам было возвращено в 1999 году 61 тыс. долл., в 2013 – 269 тыс. долл., всего за период реализации – 2,8 млн долл. Стоимость недвижимости (сумма базовой и избыточной стоимости) выросла с 21,9 млн до 34,2 млн долл.

[81] «University Place Redevelopment Plan», Prepared by: City of Lincoln – Mike Johanns, Mayor; Urban Development Department – Joan Modrell, Director; Approved: December 7,1998; Amended: September 17, 2001; April 14, 2003; June 21, 2004; October 24, 2005.

[82] «Community Redevelopment Tax Increment Financing Projects Tax Year 2013», Report to the Legislature Nebraska Department of Revenue Property Assessment Division, by Ruth A. Sorensen, Property Tax Administrator, March 1, 2014.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

*Gallery Place Project (Вашингтон, Округ Колумбия)*[83]

По оценкам, проект обеспечил порядка 900 рабочих мест в период строительства и должен был обеспечить около 800 постоянных рабочих мест с годовой оплатой около 45 млн долларов.

В 2006 году проект полностью вышел на самоокупаемость. Объем сгенерированных доходов от налога на недвижимость составил 506,611 долларов в год. Объем прироста дохода от налога с продаж сложнее оценить, тем не менее, в среднем по Вашингтону прирост составил 5,45% и 10% в ресторанном бизнесе. По некоторым оценкам, прирост, обеспеченный проектом, составил около 7 млн долларов.

Общие выводы:

1) Эффективность механизма TIF в рамках конкретного TIF-района практически не оспаривается. Рост социально-экономических показателей обычно заметен уже спустя два года после начала проекта. Темпы роста оценочной стоимости недвижимости – основного показателя эффективности TIF – значимо выше, чем рост любого другого района города и могут достигать десяток и сотен процентов.

2) Наибольший рост показателей эффективности реализации TIF-проектов показывают проекты застройки пустующих территорий. В качестве факторов, положительно коррелирующих с эффективностью реализации TIF-проекта, исследования указывают на размер района (однако, возможно, только в рамках некоторого порогового значения) и начального уровня ОСН, среди отрицательно коррелирующих факторов – численность населения района. Соответственно, существует непосредственная связь с тем, что проект застройки пустующих территорий (для которых и характерны малые показатели ОСН) показывает значительные показатели роста.

3) Использование механизма TIF действительно может создавать поток инвестиций, который был бы невозможен в ином случае. Однако, при этом далеко не всегда муниципалитеты верно используют действие механизма, что

[83] TIF Program « Gallery place project », Office of the Chief Financial Officer.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

приводит к целенаправленным злоупотреблением и созданию TIF-районов даже в случае, если развитие могло бы быть осуществлено и без применения данной меры.

4) В масштабах всего муниципального образования наличие TIF-районов может нести негативные экономические последствия для территорий, не использующих TIF, а также для муниципального образования в целом. TIF-районы перетягивают на себя инвестиции, которые в ином случае могли бы быть осуществлены в других районах муниципальных образований, что негативно сказывается на равномерном экономическом росте города. При этом, чем большую долю совокупной стоимости недвижимости всего муниципалитета сосредотачивал в себе TIF-район, тем ниже рост стоимости недвижимости протекал в остальных районах муниципалитета. Стоит отметить, что данная тенденция отмечается в основном для жилой и коммерческой недвижимости. Для промышленных TIF-районов отмечается положительное влияние наличия TIF для всего муниципалитета, а не только для TIF-района.

5) Не исключается возможность перенасыщенности TIF-районами на региональном или муниципальном уровне. Больше всего критически настроенных к механизму TIF исследований приходится на штаты Иллинойс, Висконсин и Калифорния, которые характеризуются наибольшим количеством TIF-районов, что частично указывает на фактор перенасыщенности. При этом в исследованиях, посвященных другим штатам, часто встречается положительная оценка влияния TIF на иные городские районы и муниципалитеты.

6) В исследованиях отмечается потенциальное негативное влияние на развитие малого бизнеса: как отмечают исследователи, часто реализация TIF-проектов не учитывает интересы субъектов малого предпринимательства, ограничивает возможность участия в реализации TIF-проекта, полный контроль контрактов на развитие передается крупным девелоперам.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

7) Отмечается, что в условиях упрощенной процедуры принудительного отчуждения частной собственности для реализации TIF-проекта недвижимости, механизм может представлять собой угрозу для текущих владельцев жилой и коммерческой недвижимости. Также в условиях роста цен на недвижимость несут убытки арендаторы жилой недвижимости с низким уровнем дохода.

8) Часто встречается нечеткое законодательство о создании TIF-районов, особенно в части устанавливаемых критериев упадка, позволяющее муниципальным властям бесконтрольно создавать TIF-районы с целями, отличными от развития территории, следствием чего может являться появление недобросовестной конкуренции между районами, неэффективное перераспределения частных инвестиций внутри муниципалитета, торможение экономического роста ввиду перенасыщения муниципалитета TIF-зонами.

9) Отсутствие необходимости стороннего анализа документов, обосновывающих создание TIF-зон, может приводить к некорректному определению территории TIF-зон, упущенным налоговым выгодам от создания TIF-районов, когда приход частных инвесторов был возможен и без использования механизма TIF.

10) При создании TIF-районов жителям предоставляются слабые либо формальные инструменты общественного контроля, что может привести к полному игнорированию общественного мнения со стороны властей и девелоперов.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

# 5. ОПИСАНИЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РАЗЛИЧНЫХ МЕХАНИЗМОВ TAX INCREMENT FINANCING (НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА)

В данном разделе проведен углубленный анализ законодательных актов штатов Техас и Вашингтон, регулирующих практику применения TIF, проведены основные классификационные характеристики различных вариантов реализации TIF, а также приводится сопоставление механизма TIF с другими механизмами финансирования инфраструктуры, ориентированных на использование эффекта мультипликации от улучшений на территории.

*Различия регулирования TIF-проектов в штатах Техас и Вашингтон*

В штате Техас процедура налогообложения предполагает в процессе организации проекта TIF определение географической зоны в пределах графства либо муниципалитета (либо экстерриториальной зоны), в которой прогнозируется за счет усовершенствований увеличение налога всей, обложенной налогом недвижимости, к выгоде муниципалитета и/или графства, а также устанавливается фонд налогового приращения для данной зоны (далее – реинвестируемая зона).

При этом до принятия решения о создании реинвестируемой зоны, проводятся публичные слушания для всех заинтересованных лиц, предусматривающие, в том числе, возможность высказаться относительно вопросов налогообложения. В случае принятия решения о создании реинвестируемой зоны в целях управления ею создается совет директоров в целях совместного управления данной зоной совместно с муниципальными властями либо властями графства. В данный совет может входить от 5 до 15 членов, представляемых от налогооблагаемых единиц зоны[84] («taxing unit»). Муниципалитет может передать часть своих полномочий совету директоров,

[84] Под налогооблагаемой единицей понимается любое более дробное муниципальное образование муниципалитета или графства (больничный район, школьный район, иной специальный район и т.п.), которое уполномочено уточнять размер налогов на недвижимое имущество, находящихся в данном территориальном образовании, в зависимости от его стоимости.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

который впоследствии может принимать обязательства, распоряжаться собственностью и осуществлять налогообложении и сборы.

Власти муниципалитета и совет директоров могут вступать в соглашение, регулирующее управление реинвестируемой зоной. В соглашение также вступают (либо отказываются вступать) все налогооблагаемые единицы, находящиеся в реинвестируемой зоне. При этом каждая налогооблагаемая единица может вступать в соглашение до создания реинвестируемой зоны либо после ее создания в течении срока действия зоны. В соглашении также могут быть урегулированы вопросы, посвященные использование доходов от прироста налогов, которые могут быть потрачены на оплату любых проектных затрат, которые приносят выгоду реинвестируемой зоне, в том числе проектные затраты, имеющие отношение к стоимости зданий, школ, или любых других социально-значимых и экологически важных объектов, находящихся как в реинвестируемой зоне, так и вне ее в пределах муниципального образования и/или графстве.

Соглашение может предусматривать использование дохода от прироста налога на приобретение земель, или прав на их развитие, размещенных за пределами реинвестируемой зоны, если:

- зона в настоящее время или впоследствии будет обслуживаться проектом железнодорожного либо автодорожного сообщения;
- земля или права на ее развитие приобретается с целью сохранения земли в его естественном или неразвитом состоянии.

Муниципалитеты и графства также уплачивают налоги на имущество вне зависимости от доли участия в инвестициях реинвестированной зоны.

В целях развития зоны муниципалитетом совместно с советом директором составляется соответствующий план. План развития реинвестированной зоны должен содержать описание методов финансирования всех сметных проектных издержек и ожидаемых источников дохода, чтобы финансировать или оплатить проектные затраты, в том числе процент налогового приращения, которое получено от налогов на


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

недвижимость каждой облагаемой налогом единицы, содействующей налоговому приращению. В связи с этим план развития также должен содержать полную текущую оценку облагаемой налогом недвижимости в реинвестированной зоне.

Если реинвестированная зона располагается в графстве с населением 3300 тыс. человек или более, план развития должен предусматривать, что по крайней мере одна треть налогового приращения от развития зоны должна быть использована для обеспечения населения доступным жильем в течение срока существования реинвестированной зоны.

Все средства от продаж облигаций, векселей и других ценных бумаг, активов поступают в фонд приращения налога. Также в фонд приращения налога поступаю средства от увеличения налогов на недвижимость, муниципальные налоги от продаж в зоне реинвестирования. В текущем фискальном году, когда произошла оценка недвижимости, сумма приращения налога на недвижимость рассчитывается, как разница между реальной суммой налога и налогом, который мог быть получен от ранее оцененной стоимости недвижимости.

Использование возможности увеличения фонда приращения налога за счет налога от продаж в зоне реинвестирования находиться в полномочиях муниципальных властей, происходит на их усмотрение и принимается их постановлением. Данным постановлением муниципальный орган принимает решение о ставке налога от продаж, которая будет поступать в фонд приращения налога. В таком случае средства находящиеся в фонде могут расходоваться на погашение векселей, облигаций и других обязательств, оплаты расходов по улучшению зоны реинвестирования, а также обязательств, принятых по соглашению между муниципалитетом и советом директоров.

В кодексе законов штата Вашингтон (RCW) законодатель определяет основные способы механизма налогообложения TIF – использование налога и доли налога на имущество либо налога от продаж, либо и тот и другой налог.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

В законодательстве штата о системе муниципальных налогов применяются следующие муниципальные программы финансирования TIF (*табл. 12*):

- «Инструмент финансирования местной инфраструктуры (дословно)» (Local Infrastructure Financing Tool (LIFT) означает комплекс механизмов использования доходов, полученных от местных акцизных сборов, налогов на имущество (собственность), налогов от продаж, используемых для оплаты обязательств по муниципальным облигациям или для оплаты расходов на общественные улучшения, или обоих.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Таблица 12 – Сопоставление применения налогообложения по программам TIF штата Вашингтон

| Особенности | Сообщество восстановительного финансирования (CRF) | Инструмент финансирования местной инфраструктуры (LIFT) | Местное восстановительное финансирование (LRF) | Зона выгоды медицинских учреждений (HBZ) |
|---|---|---|---|---|
| Кто может использовать | Графства, города, поселки и порты округов | Графства, города, поселки и порты округов, племена (подразумеваются индейские территориальные образования) | Графства, города, поселки и порты округов | Графства, города, поселки |
| Необходимость государственного одобрения (подтверждения) | Нет требуется | Совет сообщества экономического восстановления | Департамент налогообложения штата Вашингтон (необходимо для получения государственных субсидий) | Исполнительные органы штата (необходимо для получения государственных субсидий) |
| Наличие административно-территориальных границ | Должно быть в границах налоговых районов в зоне приращения налогов | Должно быть в границах налоговых районов в зоне приращения налогов | Должно быть в границах налоговых районов в зоне приращения налогов | Должно быть в границах налоговых районов в зоне приращения налогов |
| Какие публичные улучшения могут финансироваться от увеличения налоговой базы | Объекты дорожного строительства и обслуживания;<br>Объекты водоснабжения и канализации;<br>Дренажные и дождевые сливы;<br>Тротуары и объекты уличного освещения;<br>Парковки, транспортные терминалы и доки;<br>Парковые объекты и зоны отдыха. | – Улицы, мосты, объекты дорожного строительства и<br>– обслуживания, в том числе съезды с шоссе;<br>– Объекты водоснабжения и канализации, в том числе очистные сооружения;<br>– Тротуары, регуляторы движения, и уличные фонари;<br>– Парковки, транспортные терминалы и доки;<br>– Парковые объекты и зоны отдыха, включая пешеходные дорожки;<br>– Дренажные и дождевые сливы. | – Улицы, дороги, мосты, и объекты железнодорожного строительства и обслуживания;<br>– Объекты водоснабжения и канализации;<br>– Тротуары и объекты уличного освещения, объекты городского озеленения;<br>– Дренажные и дождевые сливы;<br>– Парковые объекты и зоны отдыха, экологические объекты;<br>– Объекты газоснабжения, электрификации, утилизации. | –Объекты дорожного строительства и обслуживания;<br>–Объекты водоснабжения и канализации;<br>–Парковки, транспортные терминалы и доки;<br>–Парковые объекты и зоны отдыха;<br>–Дренажные и дождевые сливы. |
| Как измеряется приращение местных налогов на имущество | Распределение налоговых поступлений осуществляется из доходов от стоимости приращения регулярного налога на имущество: увеличение включает 75% оценочной стоимости новой недвижимости, плюс 75% | Распределение налоговых поступлений осуществляется из доходов от стоимости приращения регулярного налога на имущество: увеличение включает 75% оценочной стоимости новой, реконструированной недвижимости | Распределение налоговых поступлений осуществляется из доходов от стоимости приращения регулярного налога на имущество: увеличение включает 75% оценочной стоимости новой, | Не применяется |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Особенности | Сообщество восстановительного финансирования (CRF) | Инструмент финансирования местной инфраструктуры (LIFT) | Местное восстановительное финансирование (LRF) | Зона выгоды медицинских учреждений (HBZ) |
|---|---|---|---|---|
| | любого другого увеличения оценочной стоимости | | реконструированной недвижимости | |
| Предпосылки предоставления субсидий | Должно быть принято постановление муниципального органа, содержащее конкретные улучшения. Предполагаемые улучшения должны улучшить предпринимательскую деятельность и увеличить рыночную стоимость реальной недвижимости. Предлагаемые улучшения должны соответствовать политике и комплексному плану развития графства. Должно быть подтверждение от налоговых округов того, что совокупность увеличения налога превысить 75% от регулярных налоговых сборов. | Должно быть принято постановление муниципального органа, содержащее конкретные улучшения. Предполагаемые улучшения должны улучшить предпринимательскую деятельность и увеличить рыночную стоимость реальной недвижимости. Предлагаемые улучшения должны соответствовать политике и комплексному плану развития графства. Должно быть представлено соглашение между муниципальными властями и частным застройщиком либо письмо о намерениях (предварительный договор) о проведении работ, направленных на осуществление улучшений в зоне. | Должно быть принято постановление муниципального органа, содержащее конкретные улучшения. Предполагаемые улучшения должны улучшить предпринимательскую деятельность и увеличить рыночную стоимость реальной недвижимости. Предлагаемые улучшения должны соответствовать политике и комплексному плану развития графства. Должно быть представлено соглашение между муниципальными властями и частным застройщиком либо письмо о намерениях (предварительный договор) о проведении работ, направленных на осуществление улучшений в зоне. | Должно быть принято постановление муниципального органа, содержащее конкретные улучшения. Предполагаемые улучшения должны улучшить предпринимательскую деятельность и увеличить рыночную стоимость реальной недвижимости. Предлагаемые улучшения должны соответствовать политике и комплексному плану развития графства. |
| Размер государственной субсидии | Не предоставляется | – 1 000 000$;<br>– общая сумма местных акцизных сборов, налогов на имущество (собственность), налогов от продаж, используемых для оплаты обязательств по муниципальным облигациям или для оплаты расходов на общественные улучшения, или обоих, полученных в предыдущем календарном году на погашение LIFT облигации или оплаты затрат на общественные улучшения | – 500 000$;<br>– размер бонуса за реализацию проекта;<br>– общая сумма местных публичных источников дохода (предоставляемых государством) на погашение LRF облигаций или оплаты затрат на общественные улучшения | – 2 000 000$;<br>– сумма избыточных государственных акцизных сборов, полученных<br>– во время предыдущего календарного года. |

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

- «Сообщество восстановительного финансирования (дословно)» (Community Revitalization Financing (CRF) – графства, города, поселки и порты округов уполномоченные на создание в пределах их границ зон (районов) налогового приращения, в которых общественные восстановительные проекты и программы финансируются за счет отвлечения части регулярных налогов на недвижимость, введенных местными органами власти в зоне налогового приращения.
- «Местное восстановительное финансирование (дословно)» (Local Revitalization Financing (LRF) – участие местных органов власти графств, городов, поселков и портов округов в создании восстановительных зон, которые могут использовать некоторые налоговые доходы, которые увеличиваются в созданной зоне, для финансирования местных общественных улучшений.
- «Зона выгоды медицинских учреждений» (Hospital Benefit Zones (HBZ) – программа схожая с LIFT, на реализацию которой, однако, не используются налоги на имущество, а используются только налоги от продаж. Данная программа используется для развития частного предпринимательства и медицинских учреждений. Данная программа также допускает применение государственных субсидий для соответствующих улучшений в зоне приращения налога.

В *табл. 13* описаны основные характеристики, по которым различаются существующие TIF-проекты в различных штатах США.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Таблица 13 – Характеристики для классификации моделей TIF-проектов

| Характеристика TIF-проекта | Возможные варианты, опции | | Примечание |
|---|---|---|---|
| Инициатива создания TIF-проекта | Муниципальные органы власти | | Инициатива почти всегда принадлежит муниципальным органам власти, однако за региональными может быть закреплено право решения. Также в этом случае инициатива может быть групповой (исходить от нескольких муниципалитетов) |
| | Региональные органы власти | | |
| | Инвестор (застройщик, девелопер) | Возможно вмешательство государства в текущую деятельность частного инвестора | |
| | | Возможно наличие требования о внесении гарантирующего платежа со стороны частного инвестора | |
| | Владелец недвижимости, земельного участка на территории | | Имелась практика группового ходатайства владельцев недвижимости района в муниципалитет о развитии территории |
| Цель создания TIF-проекта | Социально-экономическое развитие при уже имеющейся и развитой инфраструктуре (глобальная)<br>Риск – при мягких критериях упадка появляется злоупотребление развитыми территориями механизмом TIF, целью которых становится недобросовестная конкуренция за налогоплательщиков с менее развитыми муниципалитетами | | Цель – повышение социально-экономических показателей (уровень населения, доходы на душу населения, |
| | Развитие инфраструктуры на конкретной территории (локальная) | | Цель – строительство определенных объектов инфраструктуры |
| Отрасль TIF-проекта | Проекты комплексного развития территорий, связанных с масштабным промышленным строительством | | |
| | Культура (общественные парки, библиотечное дело) | | |
| | Здравоохранение (службы скорой медицинской помощи) | | |
| | Образование (школы)<br>Риск – Школы являются одним из основных потребителей налоговых доходов, которые изымаются в соответствии с принципом TIF. Соответственно, требуется специфический | | |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| Характеристика TIF-проекта | Возможные варианты, опции | | Примечание |
|---|---|---|---|
| | анализ, что будет более выгодно – вложение изъятых у школ налоговых доходов в их развитие через TIF или сохранение статус-кво | | |
| | Транспорт (строительство мостов, контроль трафика, организация парковок) | | |
| | Бытовое обслуживание населения (водоснабжение, канализация, уличное освещение) | | |
| | Экологические проекты | | |
| Виды пользования земель, входящих в территорию TIF-района | Жилые районы | | Для данных районов применяются более строгие «критерии упадка», чтобы признать их требующими развития |
| | Коммерческие районы | | |
| | Промышленные районы | | Для данных районов применяются более слабые «критерии упадка», чтобы признать их требующими развития |
| | Пустующие территории | | |
| Проведение публичных слушаний перед определением границ TIF-проекта | Решение о реализации TIF-проекта закрыто от общественности | | |
| | Публичные слушания с участием общественности | | |
| | Публичные слушания с участием структур, являющихся получателями изымаемых в рамках TIF налоговых доходов (например, школы) | | |
| Закрепление территории TIF-проекта | Территориальные границы закреплены | | |
| | Изменение границ возможно в течение сроков реализации TIF-проекта | | |
| Переход собственности на землю в рамках TIF-района | Изъятие земли из частной собственности в государственную.<br>Риск – землевладельцы в рамках TIF-района могут понести значительные издержки. | | |
| | Перевод государственной земли в частную собственность. | | |
| | Из текущих доходов | Прямое финансирование | |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| Характеристика TIF-проекта | Возможные варианты, опции | | Примечание |
|---|---|---|---|
| Инструмент финансирования проекта | | Софинансирование через субсидии и льготы | |
| | | Инфраструктурные гранты и субсидии федеральных и региональных властей | Требуется подтверждение целостного упадка города |
| | | Создание районов повышенного налогообложение | Требуется согласие от 51% владельцев недвижимости в планируемом к улучшению районе |
| | Из будущих доходов | Долговое финансирование | Имеются ограничения |
| | | TIF | |
| Виды налоговых доходов для финансирования проекта TIF | Налог на недвижимость | | |
| | Налог с продаж | | |
| | Налог на валовый доход | | |
| | Налог на экономическую деятельность | | |
| | Специфические налоги | | В зависимости от территории и отраслевой спецификации TIF-проекта (например, специальный налог с постояльцев отелей в Канзасе, налог на парковку и арендные платежи за муниципальную собственность в Нью-Джерси) |
| Определение уровня налоговой базы | Согласно налоговых отчислений за предшествующий период | | |
| | Определенная доля от налоговых отчислений за предшествующий период | | |
| Закрепление уровня налоговой базы | Закрепление на весь срок TIF-проекта | | |
| | Закрепление на весь срок TIF-проекта с учетом инфляции | | |
| | Пересмотр закрепленного уровня налоговой базы каждые 5-7 лет | | |
| Механизм финансирования проекта | Обыкновенные облигации<br>Риск: орган власти гарантирует выплату облигаций своими активами | Закрытый перечень покупателей облигации | Финансирование может осуществляться в несколько этапов: перед началом проекта через частного инвестора, через некоторое время – в свободном режиме в соответствии с графиком амортизации проекта |
| | | Покупка через свободный рынок | |
| | Государственные займы | | Более высокая стоимость капитала |
| | Финансирование из текущих доходов | | Применяется для проектов, требующих ежегодного или дополнительного финансирования (парки, дороги) |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| Характеристика TIF-проекта | Возможные варианты, опции | Примечание |
|---|---|---|
| | Доходные облигации для поддержки частной деятельности | Риски в данном случае лежат на самих держателях облигаций |
| | Специальное налогообложение | |
| | Смешанный механизм | |
| Наличие дополнительных стимулов для инвестора (застройщика, девелопера) | Дополнительные стимулы отсутствуют | |
| | Имеется программа дополнительных льгот | Например, по кредитам на первый этап строительства, требующий основных издержек |
| | Имеется программа дополнительных субсидий | |
| | Имеется вариант выпуска гарантированных властями векселей | Например, для кредита на первый этап строительства, требующий основных издержек |
| Сроки реализации проекта | Закреплены | |
| | Не закреплены или пролонгируемы | |
| Структуры, участвующие в принятии решения о реализации проекта | Муниципальные органы власти | |
| | Региональные органы власти | |
| | Специализированный орган, в обязательном порядке создаваемый муниципальными властями | |
| | Налоговые органы | |
| | Смешанный консультационный совет | |
| Разработка плана реконструкции | Со стороны инвестора | Возможно требование к разработке плана на этапе подачи ходатайства о создании TIF-проекта<br>Возможна компенсация инвестору на разработку плана реконструкции |
| | Со стороны ответственного органа власти | |
| Структуры, ответственные за реализацию проекта | Существующий муниципальный орган власти | |
| | Существующий региональный орган власти | |
| | Специальный муниципальный орган, создаваемый под конкретный проект | |
| | Специальный муниципальный орган, создаваемый в рамках TIF-законодательства | |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

*Механизмы, ориентированные на мультипликацию экономического эффекта от инвестиций*

В зарубежной литературе также выделяется группа механизмов, ориентированных на мультипликацию экономического эффекта от инвестиций, к которой относят и механизм TIF (*табл. 14*). При этом следует отметить, что TIF не является среди них наиболее популярным.

Указанные механизмы различаются по масштабам влияния на окружающую территорию, по простоте расчета эффектов мультипликации, по стадиям девелопмента территории, для которых они могут использоваться как источники финансирования.

Таблица 14 – Классификация механизмов, ориентированных на мультипликацию экономического эффекта от инвестиций в инфраструктуру

| Выгодо-приобретатели | Финансовый механизм | Критерий оценки выгоды |
|---|---|---|
| Собственники недвижимости | Налог на стоимость земли (Land-value tax) – дифференцированная ставка налога (в зависимости от стоимости недвижимости) | Рост стоимости земли |
| | Финансирование в счет планируемого увеличения налогов (Tax increment financing) | Рост налогов с недвижимости |
| | Специальные сборы (Special assessment), исчисленные исходя из стоимости подключаемой мощности и числа пользователей | Подключение к инфраструктуре конкретных объектов |
| | Плата за доступность инфраструктуры (Transportation utility fees) | Транспортная доступность |
| Девелоперы | Плата солидарности (Development impact fees, development contribution) – добровольный вклад в развитие инфраструктуры, расположенной на другой территории, но имеющей значимость для плательщика | Дополнительные возможности для развития территории |
| | Договорные уступки (Negotiated exactions) – добровольная передача девелопером части земли для улучшения транспортной ситуации на территории развития | Доступ к транспортной инфраструктуре на соседних территориях |
| | Самообложение (Joint development) – добровольное финансирование девелопером локальных объектов (остановки, пересадочные узлы, станции) с включением их в существующие маршруты и сети | Рост стоимости недвижимости, ускорение продаж и пр. |
| | Право на пространство (Air rights) – использование пространства над зданиями и инфраструктурными сооружениями для продажи или извлечения ренты | Дополнительные доходы и преимущества |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Так, проще всего рассчитать выгоды от механизмов, ориентированных на развитие локальных мощностей (право на пространство, самообложение, договорные уступки), но экономический потенциал их относительно невелик. Например, реализовать право на пространство привлекательно для инвесторов небольших проектов или, чаще, для компаний-операторов, не владеющих собственностью, но управляющих ею или арендующих площади под бизнес – для них возможность получить дополнительные средства помогает развивать основной бизнес. Соответственно, эти механизмы не имеют большого практического значения для решения серьезных инфраструктурных проблем.

Более привлекательны для решения инфраструктурных проблем механизмы, позволяющие аккумулировать средства с большой территории (*рис. 10*), испытывающей влияние от инфраструктурных улучшений (финансирование в счет планируемого увеличения налогов и др.).

Механизмы использования будущих выгод для финансирования текущих издержек могут эффективно использоваться на различных стадиях цикла развития или восстановления территории, пришедшей в упадок (*рис. 11*).

Наиболее долгосрочными (и объемными) являются те из них, которые ориентированы на вовлечение собственников недвижимости (дифференцированные налоги на стоимость земли, финансирование в счет планируемого увеличения налогов, специальные сборы). Эти механизмы имеют наибольший ареал влияния, а также могут использоваться и для развития неосвоенных территорий.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

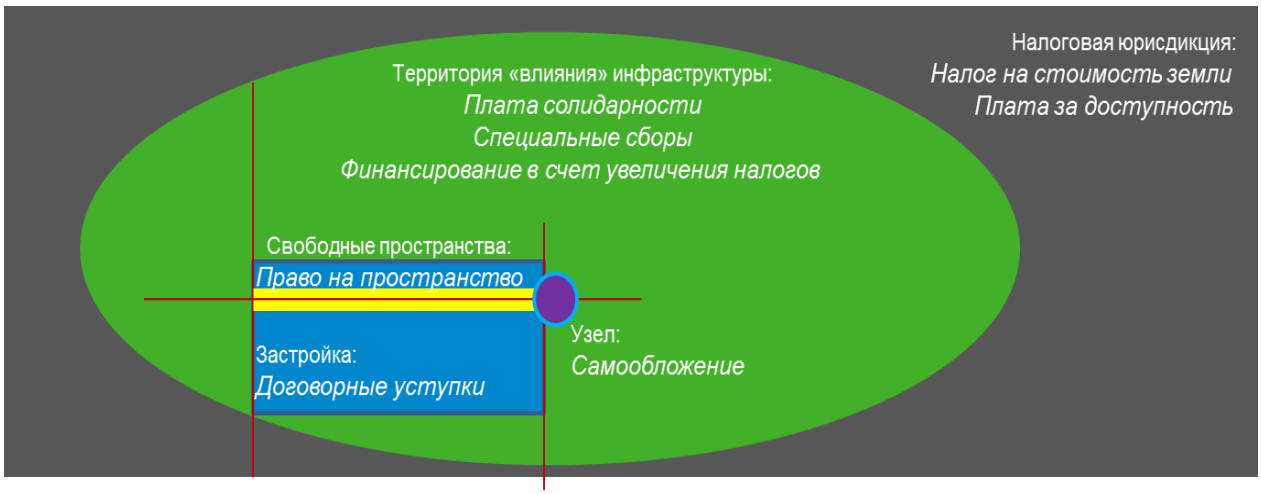



Рисунок 10 – Ареал аккумулирования средств для возмещения издержек при использовании различных механизмов мультипликации




Рисунок 11 – Горизонт возмещения издержек при использовании различных механизмов мультипликации, по стадиям цикла девелопмента

Самообложение может использоваться практически на всех стадиях девелопмента после выделения участка, но объем инвестиций, как правило, достаточно небольшой и привязан к конкретным точкам (узлам) на территории развития.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Плата солидарности и договорные уступки являются тактическими механизмами взаимодействия между инвестором и выгодоприобретателями на стадиях от выделения участка до начала строительных работ. Масштаб их влияния заметно меньше (например, эффект от уступок проявляется исключительно на территории застройки, в зависимости от размеров платы солидарности ее влияние может распространяться на больший или меньший ареал).

После ввода объекта в эксплуатацию могут использовать механизмы микро-мультипликации, работающие на ограниченном пространстве территории застройки (плата за пространство).

Таким образом, использование механизма TIF и его аналогов имеет определенные преимущества, однако с точки зрения адаптации указанных механизмов в России целесообразно рассматривать их как часть целой группы механизмов, ориентированных на мультипликацию экономического эффекта от инвестиций. Поэтому в дальнейшем анализ будет затрагивать как собственно TIF, так и, в отдельных случаях, различные варианты механизмов мультипликации.

## 6. ОТЛИЧИЯ РОССИЙСКОЙ И АМЕРИКАНСКОЙ ПРАКТИКИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ МЕХАНИЗМА TAX INCREMENT FINANCING

В ходе исследования был проведен анализ организации муниципальной системы США, системы налогообложения, структуры муниципальных налогов в целом и отдельных видов налогов в частности, структуры и системы муниципальных налогов Российской Федерации. Данная необходимость связана с тем, что особенности распределения налогов между уровнями власти и их администрирования, а также прогнозирование налоговых поступлений определяют возможности для реализации программ TIF.

*Организация муниципальной системы и система муниципальных налогов США*


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Конституция США исходит из необходимости разграничения налогов между федеральным правительством, правительствами штатов и местными органами власти. Распределение доходов между уровнями бюджетной системы осуществляется в соответствии с полномочиями каждого уровня.

Существует три уровня налогов. Первый – федеральные налоги, устанавливаемые федеральным правительством. К налогам второго уровня относятся налоги, регулируемые правительствами отдельных штатов. Третий уровень – местные налоги в округах, графствах, городах. Если федеральные налоги взимаются одинаково по всей стране, то местные налоги в различных штатах и более мелких административно-территориальных единицах заметно отличаются друг от друга и даже не везде существуют.

Налоговая система США отличается значительной децентрализацией. Каждый штат имеет свою налоговую систему, налоговые поступления не перераспределяются между отдельными штатами. Действует принцип параллельности взимания налогов (при совпадающих правах на обложение налогами), в соответствии с которым наиболее крупные налоги могут взиматься на двух или трех бюджетных уровнях. Так, личный подоходный налог, налог на прибыль корпораций, налог с наследства, акцизы на алкогольные напитки, табак, бензин взимаются на трех уровнях (федеральном, штатном, местном), налог на дарение – на двух (федеральном, штатном), поимущественный налог и налог с продаж – также на двух уровнях (штатном, местном). Таможенные пошлины взимаются только на одном уровне – федеральном. И штаты, и местные органы активно используют возможности параллельного взимания налогов (подоходный налог взимается в 46 штатах, налог на прибыль – более чем в 40 штатах).

Основными налогами в США являются:

1) подоходный налог;

2) налог на доходы корпораций;

3) налог на наследование и дарение;

4) отчисления в фонд социального страхования;


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

5) налог на имущество;

6) налог с продаж;

7) таможенные пошлины;

8) акцизы.

Налоговый механизм США основан на всеобъемлющем законодательстве, которое предусматривает основные виды налогов для федерального правительства, правительств штатов и местных органов власти. Местные органы управления и органы управления штатами являются независимыми от федеральных органов и имеют собственные источники доходов в виде налогов и заимствований[85].

Бюджеты штатов и местных органов власти формируются за счет налога с продаж, доля которого составляет порядка 34,4% (при этом 80,3% налога взимается на уровне штатов и 19,6% на местном уровне), налога на имущество (его доля в структуре доходов – 33,1%, из которых 96,7% приходится на местный уровень и 3,3% на уровень штатов), подоходного налога с физических лиц – 21,3% (92% из которых взимается на уровне штатов и 8% на местном уровне), иных налогов и сборов – 11,2% (87,3% которого закреплено за региональным уровнем и 12,7% – за местным)[86].

Налоговая система Америки, как и России, включает три уровня: федеральный, уровень штата и местный уровень, который состоит из графств, муниципалитетов и школьных округов.

Ставки подоходного федерального налога зависят от уровня дохода, семейного положения и характера подачи декларации о доходах (заявления о доходах). Ставки подоходного налога федерального уровня, действующие в 2011 году представлены в *табл. 15*.

Традиционно местные бюджеты в США являются получателями превалирующей доли налогов, что противоположно российской практике. Типичная структура доходов местного бюджета представлена на *рис. 12*.

[85] Бабич Светлана Николаевна, Экономическое значение налоговых реформ в США в конце XX—начале XXI века, автореферат, Москва, 2010

[86] http://www2.census.gov/govs/local/summary_report.pdf


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Таблица 15 – Состав налогов различных уровней и их ставки в США

| Уровень налоговой системы | Виды налогов и сборов | Налогооблагаемая база | Ставки налогов |
|---|---|---|---|
| Федеральный уровень | Подоходный налог | Доходы налогоплательщика | Прогрессивные 10-35% |
| | Социальный налог | Зарплата налогоплательщика | 4,2% – работник<br>6,2% – работодатель |
| | Налог на медицинское обслуживание | Зарплата налогоплательщика | 1,45% – работник |
| | Топливный налог на дороги | Стоимость бензина | 18,4 цента за галлон |
| Уровень штата | Подоходный налог | Доходы налогоплательщика | Устанавливается штатом<br>3,07% в Пенсильвании |
| | Налог с продаж | Стоимость приобретаемых товаров | Устанавливается штатом и муниципалитетом:<br>6% в штате Пенсильвания<br>1% в графстве Аллегейни<br>Итого 7% |
| | Топливный налог | Стоимость бензина | Устанавливается штатом<br>31,1 цента за галлон в Пенсильвании |
| | Сбор за регистрацию транспортных средств | Стоимость транспортного средства | Устанавливается штатом |
| | Разрешения на рыбную ловлю | | Устанавливается штатом (комиссия по рыболовству) |
| Местный уровень (графства, муниципалитеты, школьные округа) | Налог на недвижимость (собственность) | Оценочная стоимость имущества, определенная специальным органом графства | Устанавливается органами власти графства<br>Распределяется между графством, муниципалитетами и школьными округами |
| | Подоходный налог | Доходы налогоплательщика | Устанавливается местными органами власти<br>3% в г. Питтсбурге,<br>из них 1% - в бюджет города,<br>2% - в бюджет школьного округа |
| | Налог на местные услуги | | Устанавливается местными органами власти<br>$1 в г. Питтсбурге |
| | Сборы – лицензии на строительство | | Устанавливается местными органами власти |

*Источник:* Международный Институт Рынка[87]

Таблица 16 – Ставки подоходного налога федерального уровня, действующие в США

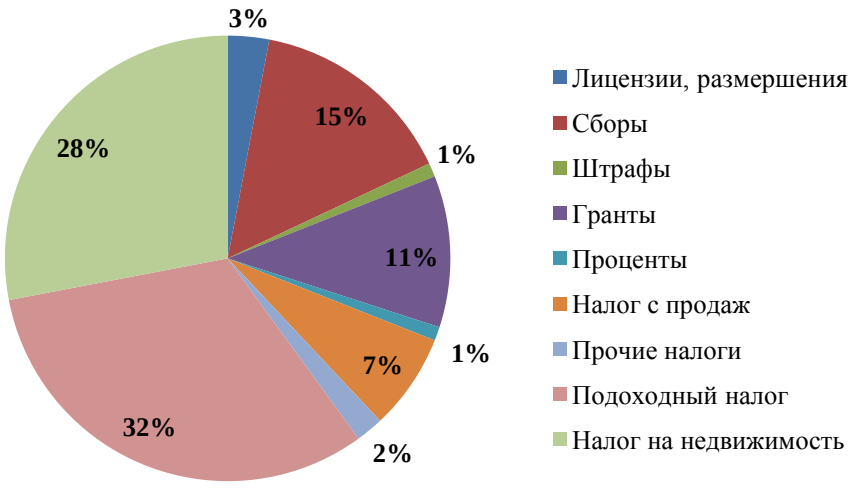
| | Уровень дохода, $ в год |
|---|---|

[87] http://www.imi-samara.ru/node/1832.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Ставка налога | Холост / не замужем | Имеет супруга / супругу (заявляют вместе) | Имеет супруга / супругу (заявляют отдельно) | Глава домохозяйства (имеет неработающего супруга / супругу) |
|---|---|---|---|---|
| 10% | 0 - 8500 | 0 - 17000 | 0 - 8500 | 0 - 12150 |
| 15% | 8501 - 34500 | 17001 - 69000 | 8501 - 34500 | 12150 - 46250 |
| 25% | 34501- 83600 | 69001 - 139350 | 34501 - 69675 | 46250 - 119400 |
| 28% | 83601 - 174400 | 139351 - 212300 | 69675 - 106150 | 119401 - 193350 |
| 33% | 174401 - 379150 | 212301 - 379150 | 106151 - 189575 | 193350 - 379150 |
| 35% | 379151 и выше | 379651 и выше | 189576 и выше | 379151 и выше |

*Источник:* Международный Институт Рынка[88]




*Источник:* Международный Институт Рынка.

Рисунок 12 – Типичная структура доходов муниципального бюджета в США

Как видно из рисунка, основными источниками налоговых доходов местных бюджетов являются налог на недвижимость и подоходный налог (в совокупности порядка 60% доходов местного бюджета).

Налог на недвижимость физических и юридических лиц представляет собой важный инструмент управления экономическим развитием в США. Ставка данного налога определяется местными органами власти (городов и

[88] http://www.imi-samara.ru/node/1832.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

поселений), а база налога (оценочная стоимость имущества) – специальной оценочной комиссией на уровне графства. Процедура выглядит следующим образом.

Специалист оценочной комиссии графства собирает информацию о затратах на строительство объекта недвижимости и продажных ценах на аналогичные объекты с учетом их размеров, применяемых материалов и характере использования. На основании полученных данных определяется оценочная стоимость объекта недвижимости. Данная стоимость умножается на корректирующий коэффициент, устанавливаемый выборными органами власти графства. Информация о скорректированной оценочной стоимости объекта недвижимости предоставляется в органы власти муниципальных образований более низкого уровня (городов, сельских и городских поселений). Муниципалитет (город, поселение) определяет ставку налога. Сумма налога распределяется между бюджетами графства, муниципалитета (города, городского или сельского поселения) и школьного округа.

Пример расчета и распределения налога на недвижимость (*табл. 17*): объект собственности – жилой дом в графстве Вашингтон, штат Пенсильвания, оценочная стоимость объекта – $150 000, корректирующий коэффициент графства Вашингтон – 25%. Скорректированная стоимость – 150 000 * 0,25 = $37 500.

Пример расчета и распределения налога на недвижимость (табл. 18): объект собственности – жилой дом в графстве Аллегейни, штат Пенсильвания оценочная стоимость объекта – $150 000, корректирующий коэффициент графства Аллегейни – 100%. Скорректированная стоимость – 150 000 * 1 = $150 000.

Таким образом, при более низком значении корректирующего коэффициента, за счет больших ставок, сумма налога в графстве Вашингтон выше.

Таблица 17 – Пример расчета и распределения налога на недвижимость (жилой дом в графстве Вашингтон, штат Пенсильвания)


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Бюджет – получатель налога | Направления использования налога | Ставка налога, % | Сумма налога к уплате, $ |
|---|---|---|---|
| Школьный округ Кэннон МакМиллен | Содержание школ | 9,7 | 3675,50 |
| Сельское поселение Кэннонсбург | Предоставление муниципальных услуг | 3,733 | 1399,88 |
| Графство Вашингтон | Предоставление услуг графства | 2,49 | 933,75 |
| Итого | | 15,923 | 6009,13 |

Таблица 18 – Пример расчета и распределения налога на недвижимость (жилой дом в графстве Аллегейни, штат Пенсильвания)

| Бюджет – получатель налога | Направления использования налога | Ставка налога, % | Сумма налога к уплате, $ |
|---|---|---|---|
| Школьный округ Норт Хиллз | Содержание школ | 1,996 | 2994,00 |
| Городское поселение Росс | Предоставление муниципальных услуг | 0,3 | 450,00 |
| Графство Аллегейни | Предоставление услуг графства | 0,469 | 703,50 |
| Итого | | 2,765 | 4147,50 |

Отрицательные стороны существующей системы налогообложения по налогу на недвижимость:

- сумма налога зависит от оценки, осуществляемой графством;
- максимальная ставка ограничена штатом;
- не учитывает текущий уровень доходов владельцев собственности (пожилые люди);
- направляется, в том числе, на финансирование услуг, не связанных со стоимостью собственности (образование).
- создает конкуренцию между муниципалитетами, что приводит к беспорядочной миграции;
- не отражает реальностей экономической деятельности – жители часто пересекают муниципальные границы (работа – дом), при этом оплата


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

муниципальных услуг (одна из целей налога на недвижимость) производится только по месту владения собственностью.

Подоходный налог относится к числу так называемых «пересекающихся» налогов, т.к. уплачивается одновременно в федеральный, региональный (штат) и местный бюджеты. Местные органы власти имеют право самостоятельно устанавливать ставку подоходного налога, уплачиваемого в бюджет муниципалитета, но с учетом ограничений, налагаемых штатом. К числу данных ограничений относятся:

- проценты на вложенный капитал и дивиденды налогом не облагаются;
- налог уплачивают только физические лица;
- штат устанавливает максимальную ставку налога;
- муниципалитет должен иметь действующую систему сбора налога (специальное агентство на уровне графства).

Отрицательные стороны существующей системы налогообложения по подоходному налогу:

- исторически подоходный налог уплачивают только жители городов (жители сельских поселений освобождены от его уплаты);
- налогооблагаемая база не включает дохода на вложенный капитал и дивидендов (есть некая альтернатива в виде сбора на уровне штата);
- система сбора на уровне графства дублирует систему штата;
- ставка налога ограничена доходом работающих в данном муниципалитете, в результате чего территории с большей долей пенсионеров собирают меньше налогов;
- не отражает реалий экономической деятельности в связи с частым пересечением муниципальных границ (работа – дом).

Основным направлением расходования средств местных бюджетов является предоставление муниципальных услуг. Виды данных услуг, их операторы и источники финансирования представлены в *табл. 19*.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Таблица 19 – Типичные источники финансирования по видам муниципальных услуг

| Вид услуг | Операторы | Типичные источники финансирования |
|---|---|---|
| Полиция | Города, поселения | Налоги |
| Уборка снега | Города, поселения | Налоги |
| Пожарная охрана | Города, поселения некоммерческие добровольческие структуры | Налоговые и неналоговые источники |
| Парки | США, штаты, графства, города, поселения | Налоги, пользовательские сборы |
| Дороги | Штаты, графства, города, поселения | Налоги на бензин, включая долю от федерального правительства |
| Школы | Школьные округа | Налоги |
| Уличное освещение | Регулируемая государством компания частного сектора | Платежи правительства данной частной компании (налоги) |
| Регулирование дорожного движения | Города, поселения | Налоги |
| Водоснабжение | Государственные компании | Пользовательские сборы |
| Канализация | Государственные компании или города, поселения | Пользовательские сборы |
| Энергетика | Регулируемая государством компания частного сектора | Пользовательские сборы |
| Отдых молодежи | Некоммерческие организации, школьные округа, города, поселения | Пользовательские сборы, налоги |
| Скорая медицинская помощь | В городах - правительство; в других муниципалитетах – волонтерские службы или частные компании | Налоги, сборы, пожертвования |
| Следственные тюрьмы и места заключения | Следственные тюрьмы - графства; места заключения - штат или федеральное правительство | Налоги |
| Суды | Графства по указаниям судов штата | Налоги и сборы |
| Документы публичного характера | Штаты, графства | Налоги и сборы |
| Охрана семьи и детей | Преимущественно графства | Налоги, межправительственные доходы |
| Пассажирские перевозки | Государственные компании | Налоги, пользовательские сборы |
| Дамбы, водохранилища | Федеральное правительство, штаты, государственные компании | Налоги, пользовательские сборы |
| Разрешения на строительство, техника безопасности на рабочем месте | Штаты, города, поселения | Сборы |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Доходная часть бюджетов низших эшелонов власти формируется из трех источников: налоговые поступления; неналоговые поступления; субсидии федерального и штатских правительств.

Федеральная помощь – это средства, получаемые от правительства в виде разного рода дотаций, субсидий, кредитов, которые условно можно разделить на целевые (программные) и свободные. Свободные средства, получаемые от федерального правительства, расходуются сообразно обстоятельствам - по усмотрению местных правительств, а целевые (программные) средства идут только на осуществление целевых федеральных социально-экономических программ.

В конституции США нет прямых положений, определяющих, что регулирование организации местного управления относится к компетенции штатов. Как известно, конституция США устанавливает лишь исключительные полномочия центральных органов власти, и признает, что все остальные вопросы относятся к компетенции штатов. Вместе с тем, федеральные власти устанавливают с муниципалитетами прямые и непосредственные контакты. Основанием для этих отношений являются факторы экономического порядка; к их числу, прежде всего, относятся федеральные займы, федеральное гарантирование займов, получаемых муниципалитетами из других источников, а также субсидирование деятельности муниципалитетов[89].

Особое место среди способов привязки муниципалитетов к федеральным властям принадлежит субвенции - субсидии специального назначения. Конституционной основой появления субвенций стал раздел 8 статьи 1 конституции США, устанавливающей право федеральных властей на расходование денег в целях поддержания всеобщего народного благосостояния. Предоставление субвенций органам муниципального управления обычно связано с выполнением определенной целевой

[89] Старцев Я. Ю. Государственное и муниципальное управление в зарубежных странах. Американская система. Организация местных органов власти в США. М., Логос, 2005.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

программы. Указывая на важное значение субвенций в деятельности муниципалитетов, американские исследователи заявляют, что сегодня ни один муниципалитет не обходится без прямой связи с федеральным Центром и не существует ни одной функции местного управления, где бы ни была принята соответствующая федеральная программа. Однако, вместе с тем, развитие системы субвенций привело к тому, что многие из федеральных программ оказались не скоординированными между собой и вследствие этого малоуправляемыми. Дело дошло до того, что центральные федеральные ведомства часто не имели точных сведений даже о том, сколько целевых программ существует.

Несмотря на наличие большого числа административных, правовых и даже политических проблем, связанных с федеральным финансированием деятельности муниципалитетов, субвенции остаются основным способом вовлечения органов муниципального управления в сферу федерального регулирования[90].

Существенное значение в правовом регулировании системы органов местного управления в США имеет текущее законодательство штатов. Законодательные акты, регламентирующие правовое положение муниципалитетов, можно разделить на две категории. В первую входят акты, посвященные вопросам исключительно местного управления. Они могут адресоваться всем муниципальным подразделениям (так называемые общие законы), либо отдельным их видам (например, Закон о тауне), отдельным группам (например, Закон о городах второго класса) и единичным муниципалитетам (так называемое, частное законодательство). Общие законы, единообразно регулирующие статус муниципалитетов, не получили в США широкого распространения. Легислатуры штатов отдают предпочтение другим видам нормативно-правового регулирования, среди которых основное место занимают частное и классификационное законодательство. Одной из основных причин развития частного законодательства является практика

[90] См. Там же.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

обращения муниципалитетов с большим количеством петиций о принятии того или иного акта частного характера. При этом подавляющее большинство петиций касается вопросов, которые входят в компетенцию самих местных органов (например, создание новых муниципальных должностей). Обращение с петициями в этих случаях объясняется стремлением муниципалитетов закрепить производимые изменения на уровне легислатуры штата и обеспечить большую стабильность модернизированных муниципальных структур. Широкое применение находят также законы, адресованные муниципальным подразделениям, объединенным по какому-либо классификационному признаку.

Вторая категория законов, создающих правовую основу функционирования местных органов, состоит из нормативно-правовых актов об управлении различными отраслями государственной деятельности. Число местных законов, регулирующих статус муниципалитетов, весьма значительно; при этом только в шести штатах законы, относящиеся к местным органам, кодифицированы. Большое по количеству и объему законодательство об органах муниципальной власти в ряде штатов значительно затрудняет анализ правовых положений, адресованных муниципалитетам, а также влияет на активность органов местного управления, сомневающихся в наличии у них того или иного полномочия.

В общем и целом в настоящее время в штатах США существует до шести видов административно-территориальных единиц со своими органами местного управления: графства (counties); города (cities); бороу (boroughs); вилиджи (villages); тауны (towns) и тауншипы (townships).

Следует особо отметить, что существование муниципальных образований и их функционирование во многом обусловлено самим пониманием народовластия американцев и их стремлением к самостоятельности осуществления местного самоуправления на местах. В отличии от других исторически сложившихся систем органов местного самоуправления, которые склонны к централизации, зависимости от


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

вышестоящих органов, американская модель сочетает в себе гибкую систему совместного управления органов власти различного уровня и опирается на конституционные основы законодательства, которые позволяют сохранить относительную независимость даже самых небольших органов самоуправления и выборных должностей. При этом развитие различных территориальных поселений связано с самим перемещением и проживанием граждан США, которые предпочитают проживать не только в крупных административных центрах, но и уезжают из них с целью поселения в небольших таунах, тауншипах и вилиджах. Данная тенденция связана с самим восприятием образа жизни рядового американца и их системой ценностей.

Муниципалитеты превосходят другие местные органы управления по расходам на полицейскую службу, противопожарную охрану, жилищное строительство, реконструкцию городов, строительство и эксплуатацию аэропортов, дорог, автостоянок, библиотек, парков и зон отдыха, удалению отходов. В других сферах местного управления (социальное обеспечение, здравоохранение, образование, строительство общественных зданий, инфраструктура водного транспорта и др.) муниципалитеты затрачивают от 10 до 45% от общей суммы соответствующих местных расходов.

Из различных видов муниципальных корпораций наибольший интерес представляет организация управления городскими образованиями, в которых проживает подавляющая часть населения страны. Неслучайно в США нередко отождествляют местное управление и политику с городским (муниципальным) управлением и политикой[91].

Управление муниципальными образованиями осуществляется муниципальными Советами на выборных и коллегиальных принципах. На основании данных переписи Международная ассоциация городских менеджеров сгруппировала все города США по следующим моделям

[91] Старцев Я.Ю. Государственное и муниципальное управление в зарубежных странах. Американская система. Организация местных органов власти в США. М., Логос, 2005.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

управления: Совет-мэр; Совет-управляющий (менеджер); Комиссионная система управления.

В большинстве штатов основной региональной единицей общего значения является графство, лишь в штате Луизиана такие территориальные единицы называются приходами. Графства служат, главным образом, для управления негородской территорией; всего в стране вначале 90-х гг. XX в. насчитывалось немногим более 3000 графств. Подавляющее большинство других местных единиц управления расположено на территории графств.

В каждом графстве население избирает Совет графства, который ведает сбором налогов, определяет местные расходы, выдает лицензии на открытие торговых заведений, решает вопросы санитарии и т.д. В одних графствах численный состав Советов очень мал (3-5 членов), в других – более многочисленны (до 30-50 членов). В некоторых графствах Совет графства не избирается непосредственно населением, а формируется из должностных лиц сельских районов, в частности – таунов и тауншипов; в ряде графств председатель Совета, а иногда все его члены носят звание и выполняют функции судей. В части штатов Совет графства имеет право назначать часть должностных лиц графства, а также определяет размер выплачиваемого им жалования.

Кроме традиционных для США органов местного управления (графств, тауншипов, муниципалитетов) для решения многих практических задач управления на местах действует большое число органов, именуемых специальными округами и выполняющих какую-либо одну или несколько строго определенных функций (по образованию, водоснабжению, противопожарной службе и т.п.). Фактически специальные округа координируют деятельность соответствующих служб помимо границ административной юрисдикции и без создания более крупных управленческих аппаратов.

Специальные округа относительно автономны в административном и финансовом отношении от других местных органов; они выступают как


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

самостоятельные субъекты права, имеют право заключать соглашения и контракты; приобретать объекты собственности и распоряжаться ими; имеют право на сбор налогов и пошлин определенного назначения, на получение платы за предоставляемые услуги, на получение денег по финансовым обязательствам.

Границы округов не обязательно совпадают с границами административно-территориальных единиц; округ может охватывать часть или всю территорию графств и муниципалитетов или даже выходить за пределы одного штата.

В каждом специальном округе образуется руководящий орган, как правило, из 3-7 человек, избираемых населением либо назначаемых властями штата или местными органами.

Школьные округа в США традиционно выделены в особую группу специальных округов. Все школьное законодательство и руководство деятельностью школ в штате регулируется и осуществляется департаментом просвещения штата и местными школьными округами.

В школьных округах создаются избираемые населением Советы, которые обладают правами взимать специальный поимущественный налог для финансирования строительства и содержания школ, получать и распоряжаться штатными и федеральными субсидиями на развитие образования, нанимать преподавательский состав и под общим контролем штата и графства заниматься всеми практическими вопросами организации школьного образования.

Школьные округа отражают напряженность, существующую между муниципальными властями и властями штата. Исторически штаты наделяли муниципальные власти правом создавать школы, организацию, финансирование и контроль которых осуществляли местные жители. В связи с усложнением управления и финансовой поддержкой штата, политическая роль последнего существенно увеличилась (составление учебных планов, руководство кадрами и др.). В связи с исполнением многих полномочий


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

возникают соответствующие трудности между властями различного уровня. Несмотря на такую оценку данного явления, вместе с тем оно отражает и его ценность с точки зрения народного управления.

Специализированные округа, существующие в связи с необходимостью решения тех или иных функций (удаление твердых отходов, пожарная безопасность, управление общественным транспортом и др.), возникли по двум причинам. Во-первых, поскольку конституции штатов ограничивают размеры местных задолженностей, школьные округа создаются с целью выпуска облигаций для обеспечения определенных функций. Во-вторых, округа могут успешно решать экстерриториальные задачи.

Таким образом, одним из основных условий хорошей работы местных властей является правильный выбор организационной структуры управления. Данный вопрос регулируется в США хартией органа муниципального управления и относится к сфере дел, в которые власти штата традиционно не вмешиваются.

За исключением помощи федерального и штатского правительства, все источники поступлений в бюджеты являются собственными доходами местных правительств.

К неналоговым источникам доходов местных бюджетов относятся: доходы от предоставления коммунальных услуг, доходы от продажи муниципальной собственности, доходы страховых фондов, доходы от продажи облигаций, ряд административных удержаний, сборы, платежи за лицензии, штрафы, пошлины и т.д.

Местные налоги можно разделить на три основные группы. Первая группа – преимущественные налоги местных органов власти. В нее входят как прямые (имущественные и промысловые налоги, налог с наследства и дарений), так и косвенные (общий и выборочный налог с продаж) налоги. Вторая группа представляет собой надбавки к общегосударственным налогам. В данном случае местные налоги отдельно не взимаются, а в местные бюджеты поступают надбавки или отчисления, устанавливаемые в


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

определенном проценте к федеральным налогам. Третья группа - это собственные налоги местных органов власти, которые собираются только на местах. Это налоги на собак, зрелища и другие мелкие виды налоговых сборов.

Налоги на собственность – поимущественные налоги – являются основой налоговых систем в графствах, округах, тауншипах, муниципалитетах и других органах местного самоуправления. Эти налоги обеспечивают им до 80% всех налоговых поступлений. Поимущественными налогами облагается текущая рыночная стоимость недвижимого (земля, строения) и движимого (автомобили, оборудование, товарные запасы, скот, мебель) имущества как граждан (физических лиц), так предприятий и учреждений (юридических лиц).

Оценка имущества осуществляется местными чиновниками – оценщиками либо частными организациями, предоставляющими услуги по оценке имущества. Примером может служить оценка собственности в штате Вашингтон. Налог на имущество исторически был первым налогом штата Вашингтон, и он составляет около 30% процентов доходов от всех государственных и местных налогов. Обыкновенно налог на имущество в штате покрывает статьи расходов специальных округов (школьных, пожарных, культурных, парковых и отдыха).

Закон штата требует, чтобы оценщики графства проводили оценку всего имущества в 100-процентом соответствии с истинной и справедливой рыночной стоимостью в денежном выражении, в целях наиболее точного и эффективного налогообложения имущества. К характеристикам собственности, которые влияют на ее цены относятся: состояние, вид, расположение, окружающая инфраструктура, обременение и иные. Справедливой рыночной стоимостью или истинным значением признается сумма, которую готов уплатить свободный от обязательств покупатель за не обремененное имущество продавца. Оценщик графства оценивает недвижимость с помощью одного или более из трех профессиональных методов оценки.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Первый метод оценки заключается в сравнении многочисленных продаж аналогичной собственности с аналогичными характеристиками. Является основным, общим методом оценки недвижимого имущества.

Второй метод оценки имущества заключается в оценке стоимости замены существующего имущества на новое с аналогичным предназначением и функциями. Такой метод обычно применяется для оценки нового строительства.

Третий подход заключается в оценке потенциальных доходов, которые может принести недвижимость. Этот метод используется в первую очередь для оценки недвижимости, задействованной для предпринимательской деятельности.

Оценка проводиться ежегодно. Личный физический осмотр собственности осуществляется периодически (в каждом графстве своя периодичность), но минимум раз в 6 лет.

Налогоплательщики получают ежегодное уведомление об оценке их имущества и его уменьшение либо увеличение стоимости. При этом налог может быть соответственно не уменьшен либо увеличен в следующем году. Однако будет обязательно начислен со временем либо налогоплательщик получит компенсацию за избыточно уплаченный налог.

Стоимость налога на недвижимость рассчитывается с учетом рыночной стоимости недвижимости, бюджетного запроса специального округа, общей стоимости недвижимости округа, льгот исключений налогообложения, однако не может превышать ограничение на взимание налога на недвижимость (One-Percent Constitutional Limit and the Levy Limit) – 10 долларов на 1000 долларов рыночной стоимости недвижимости.

Недвижимое имущество включает землю, мелиорацию земель, строения и определенное оборудования, неотделимое от строений. Личная собственность включает мебель, машины и оборудование, приборы, материалы и инструменты. Основной характеристикой личного имущества является его мобильность. Налог на имущество физических лиц относится к


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

личной собственности, используемой при ведении бизнеса или другого личного имущества, не освобожденного от уплаты налога законом. Большинство личного имущества, принадлежащего физическим лицам, специально освобождено от налогового бремени, однако, если эти предметы используются в бизнесе, они облагаются налогом.

Ставки налога обычно устанавливаются в милсах (mills) – тысячных долях доллара с каждого доллара оценочной стоимости или в долларах с тысячи долларов стоимости. Средняя ставка поимущественного налога по мере роста цен на недвижимость непрерывно увеличивается. Если в 1953 году типичная американская семья со средним доходом платила около 2,2% своего дохода в виде налога на имущество, то через 30 лет этот процент почти удвоился.

Использование поимущественного налога как основного источника местного дохода постоянно критикуется в США. Поскольку муниципалитеты, иные административно-территориальные единицы, на которые разделены штаты, сильно разнятся между собой по числу земельных собственников, видам использования земли, просто по числу бедных и зажиточных граждан, получается, что на тех территориях, где налоговая база узка, местные органы стремятся повысить налоги, чтобы обеспечить достаточные поступления в местный бюджет. Более удачливые территории, где шире налоговая база, могут или снижать налоги, или улучшать обслуживание, тем самым привлекая новое население (налогоплательщиков).

Следующим по значению источником месячных доходов после поимущественных налогов является общий налог с продаж, на его долю приходится около 5% всех налоговых поступлений местных органов власти. Структура местных налогов с продажи аналогична структуре налогов, взимаемых на уровне штатов. Налоговая база местных налогов в основном такая же, как и налогов, взимаемых правительством данного штата. Ставки налогов составляют обычно от 0,5 до 3% от оборота.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

В штате Вашингтон многие виды деятельности также облагаются налогом с продаж (Sales tax). Все виды бизнеса разбиты на 32 категории, каждая категория имеет свою ставку налога и свои особенности. Каждое предприятие должно быть зарегистрировано в Департаменте по Доходам (Department of Revenue). Этот Департамент определит сроки отчетности (ежемесячно, ежеквартально, раз в год).

Налог с продаж взимается не только с предприятий розничной торговли, но и с предприятий предоставляющих услуги, а также крупных предприятий. Поскольку этот налог должен взиматься только один раз с продажи, существует система сертификатов перепродажи для производителей или оптовиков. Владелец бизнеса, осуществляющий розничные продажи своих товаров и услуг, обязан собирать со своих покупателей sales tax (налог с продаж), за исключением случаев, когда покупатель предоставляет специальный документ – reseller permit (лицензия перепродавца), который подтверждает его право не платить налог с продаж. Далее при оформлении отчета о своем доходе владелец бизнеса передает сумму собранных sales tax в Department of Revenue (Департамент Государственных Сборов). Размер налога с продаж может варьироваться, в зависимости от места (города) предоставления услуг.

По закону, если приобретатель покупает товары или услуги, на территории штата Вашингтон, то в большинстве случаев, он платит sales tax. Но многие осуществляют покупки через интернет или в других штатах, скажем, в Орегоне. В этом случае вступает в силу следующее требование: если приобретатель покупает что либо для оборота (для бизнеса) за пределами штата или через интернет и не платит sales tax, то ему необходимо оплатить так называемый use tax (налог использования), при условии, что приобретатель пользуется купленным предметом на территории штата.

Ставка этого налога (use tax) идентична sales tax, и отчет по такого рода покупкам оформляется вместе с Вашим отчетом по sales tax (ежемесячно,


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

ежеквартально или раз в год, в зависимости от того, как часто Ваш бизнес отчитывается в Department of Revenue).

Налог от продаж в штате Вашингтон составляет 6,5% государственного налога + местный налоговый коэффициент (в зависимости от места продажи).

Приблизительно 3% всех налоговых поступлений местных органов власти приходится на выборочные налоги с продаж, т.е. специфические акцизы. Ими облагаются сигареты (цент за пачку), бензин (0,5-5 центов за галлон), в некоторых штатах автомобили и другие товары.

Подоходные налоги с населения, как и налоги с продаж, стали взиматься местными органами только после второй мировой войны. К 1968 году местный подоходный налог с населения был введен лишь в 9 штатах. Во всех этих штатах, за исключением Пенсильвании, подоходные налоги взимались не только местными органами власти, но и правительствами штатов (т.е. налогоплательщики уплачивали три вида подоходных налогов: федеральный, штатный и местный). Позднее эта система распространилась на большую часть штатов.

Объектом обложения местного подоходного налога (также как при федеральном и штатном обложении) являются личные доходы – заработная плата, жалование, поощрительные выплаты, чаевые, а также чистые прибыли некорпорированного бизнеса. Не подлежат обложению доходы военнослужащих, пенсионные и страховые выплаты. Также, как правило, освобождаются от обложения дивиденды, проценты, рента, прибыли от реализации капитальных активов (рента облагается в случае, если она рассматривается как доход, полученный в результате деловой деятельности). Необлагаемый минимум не установлен за исключением некоторых городов.

В некоторых штатах США действуют и местные налоги на прибыль корпораций. Структура этих налогов подобна местным подоходным налогам с населения, которыми облагаются доходы от некорпорированного бизнеса. Определенное значение в местных доходах имеют промысловый налог и


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

промысловые лицензии, лицензии на право вождения автомобилей, различные регистрационные сборы, а также доход от муниципальных предприятий.

Хозяйственная деятельность органов местной власти включает руководство работой принадлежащих непосредственно им предприятий и служб, управление своим имуществом и в определенной мере воздействие на частный бизнес в пределах данной территории. Исторически сложилось, что предприятия общественного пользования в США всегда были в частной собственности. Не раз выдвигались требования создания муниципальной собственности, однако они не получили должного удовлетворения. Доминирование частного бизнеса обернулось тем, что принадлежащее местным органам США имущество невелико по объему.

На местные органы возложены жилищное строительство, определение размеров арендной платы, реконструкция городов, строительство и эксплуатация дорог, гаваней, аэропортов, забота об использовании территории и охрана окружающей среды.

Что касается жилищного фонда, то подавляющая его часть в США строится частным сектором, а само строительство ведется в целях извлечения прибыли. Органы местного управления в области жилищного строительства обязаны предусматривать определенные стандарты освещения, вентиляции, противопожарной безопасности, санитарного устройства строящихся объектов и прочее. В этих целях ими принимаются так называемые жилищные кодексы. В области местного строительства значительную роль играют заинтересованные группы давления – предприниматели, собственники земли, финансисты, иногда организации арендаторов, профсоюзов.

Сами местные органы власти владеют незначительной частью жилого фонда даже в очень больших городах, где спрос на жилье так велик. Но и тогда, когда муниципалитеты предпринимают такое строительство, они охотно продают возведенные строения частным владельцам.

Одной из новых функций местных органов, кроме планирования строительства и планировки городов, совсем недавно стало так называемое


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

зонирование. Теоретически оно представляет собой метод обеспечения наиболее эффективного использования земли, отвечающего задачам планировки данной местности. Местными органами власти могут быть определены зоны для жилого заселения, промышленной застройки, расположения торговых предприятий и т.п.: площадь этих зон может быть самой различной.

Особую проблему представляют собой полномочия органов управления в крупных городах в отношении аэропортов, гаваней, дорог, так как в этом случае возникает вопрос о конкурирующей компетенции других органов власти.

Качество услуг, предоставляемых местными властями, неизменно вызывает нарекания, причем поводы для жалоб и недовольств самые разнообразные. В этом нет ничего удивительного, поскольку бюджеты многих крупных городов, других населенных пунктов и округов имеют тенденцию к постоянному сокращению. Недовольство вызывают автомобильные дороги, работа полиции, организация работы автобусов и метрополитена, плохая уборка мусора, плохое планирование, недостатки в местных школах и лечебных учреждениях, неудобное время работы учреждений, некомпетентность, бюрократизм и бездеятельность служащих и т.д.

*Взимание и распределение финансовых ресурсов местных бюджетов России*

Доходы местных бюджетов в соответствии с Бюджетным кодексом РФ формируются за счет собственных доходов и доходов за счет отчислений от федеральных и региональных налогов и сборов.

Основные доходные источники, которыми располагают органы местного самоуправления, можно отнести к следующим категориям – налоги, неналоговые поступления, доходы от собственной хозяйственной деятельности.

К собственным доходам местных бюджетов относятся:


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

- налоговые доходы, зачисляемые в местные бюджеты в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации и законодательством о налогах и сборах;
- неналоговые доходы, зачисляемые в местные бюджеты в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- доходы, полученные местными бюджетами в виде безвозмездных и безвозвратных перечислений, за исключением субвенций из Федерального фонда компенсаций и (или) региональных фондов компенсаций.

*Налоговые доходы местных бюджетов*

Налоговые доходы бюджетов поселений

1. В бюджеты поселений зачисляются налоговые доходы от следующих местных налогов:

- земельного налога – по нормативу 100%;
- налога на имущество физических лиц – по нормативу 100%.

2. В бюджеты поселений зачисляются налоговые доходы от следующих федеральных налогов и сборов, налогов, предусмотренных специальными налоговыми режимами:

- налога на доходы физических лиц – по нормативу 10%;
- единого сельскохозяйственного налога – по нормативу 50%.

Налоговые доходы муниципальных районов

1. В бюджеты муниципальных районов подлежат зачислению налоговые доходы от следующих местных налогов, устанавливаемых представительными органами муниципальных районов в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах:

- земельного налога, взимаемого на межселенных территориях, — по нормативу 100%;
- налога на имущество физических лиц, взимаемого на межселенных территориях, – по нормативу 100%.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

2. В бюджеты муниципальных районов подлежат зачислению налоговые доходы от следующих федеральных налогов и сборов, налогов, предусмотренных специальными налоговыми режимами:

- налога на доходы физических лиц – по нормативу 5%;
- налога на доходы физических лиц, взимаемого на межселенных территориях, – по нормативу 15%;
- единого сельскохозяйственного налога – по нормативу 50%;
- единого сельскохозяйственного налога, взимаемого на межселенных территориях, – по нормативу 100%;
- единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности – по нормативу 100%;
- государственной пошлины (подлежащей зачислению по месту регистрации, совершения юридически значимых действий или выдачи документов) – по нормативу 100%:
  - по делам, рассматриваемым судами общей юрисдикции (за искл. Верховного Суда РФ);
  - за государственную регистрацию транспортных средств, за временную регистрацию ранее зарегистрированных транспортных средств по месту их пребывания, за внесение изменений в выданный ранее паспорт транспортного средства, за выдачу государственных регистрационных знаков транспортных средств «Транзит», свидетельства на высвободившийся номерной агрегат, свидетельства о соответствии конструкции транспортного средства требованиям безопасности дорожного движения, талона о прохождении государственного технического осмотра, международного сертификата технического осмотра, национального водительского удостоверения, международного водительского удостоверения, удостоверения тракториста-машиниста (тракториста), временного разрешения на право управления транспортными средствами, за выдачу учебным учреждениям свидетельства о соответствии требованиям оборудования и оснащенности образовательного процесса для рассмотрения


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

соответствующими органами вопроса об аккредитации и за выдачу указанным учреждениям лицензии на право подготовки трактористов и машинистов самоходных машин;

- за выдачу разрешения на установку рекламной конструкции;
- за выдачу органом местного самоуправления муниципального района специального разрешения на движение по автомобильной дороге транспортного средства, осуществляющего перевозки опасных, тяжеловесных и (или) крупногабаритных грузов;
- государственной пошлины за совершение нотариальных действий должностными лицами органов местного самоуправления муниципального района, уполномоченными в соответствии с законодательными актами Российской Федерации на совершение нотариальных действий в населенном пункте, который расположен на межселенной территории и в котором отсутствует нотариус;
- налога, взимаемого в связи с применением патентной системы налогообложения, – по нормативу 100%.

Налоговые доходы бюджетов городских округов

1. В бюджеты городских округов зачисляются налоговые доходы от следующих местных налогов:

- земельного налога – по нормативу 100%;
- налога на имущество физических лиц – по нормативу 100%.

2. В бюджеты городских округов зачисляются налоговые доходы от следующих федеральных налогов и сборов, налогов, предусмотренных специальными налоговыми режимами:

- налога на доходы физических лиц – по нормативу 15%;
- единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности – по нормативу 100%;
- единого сельскохозяйственного налога – по нормативу 100%;
- государственной пошлины;


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

- налога, взимаемого в связи с применением патентной системы налогообложения, – по нормативу 100%.

Основные направления расходов местных бюджетов

Выделяют две основные группы расходов:

1. Обязательные расходы – расходы, связанные с финансированием выплат перед населением, в том числе по вмененным государственным полномочиям, а также закрепленные за муниципальным образованием федеральными и региональными законами.

2. Дискреционные расходы – расходы на содержание муниципального хозяйства, то есть расходы на развитие местной экономики, дорожного хозяйства, строительства, территории.

При планировании осуществления расходов органы местного самоуправления руководствуются трепаниями статей 14,15,16 Федерального закона №131-ФЗ от 6 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». В рамках данных статей определены вопросы местного значения (основные направления), в отношении которых могут осуществляться расходы из местных бюджетов. В соответствии с данными нормами органы местного самоуправления, например, создают условия для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры, обеспечивают условия для развития на территории поселения физической культуры, школьного спорта и массового спорта, организация проведения официальных физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий поселения и т.д. Законодательно закрепленные понятия «создают условия», «участвуют», «обеспечивают» и т.п. не определяют конкретных условий (требований) для выполнения функций органов власти. В результате объем полномочий, который могут выполнять муниципальные органы власти, определяется объемами ресурсов, которыми они располагают. В широком плане ресурсы административной единицы – это ее возможности по обеспечению совместно удовлетворяемых потребностей населения. К таким потребностям относится обустроенность


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

среды обитания; обеспеченность граждан видами деятельности, приносящими доход; образование; здравоохранение; социальная помощь нетрудоспособным.

Разграничение компетенций уровней власти в значительной степени обусловливается разделением ресурсов на федеральные, региональные и местные. Отдельные территории имеют запасы редких полезных ископаемых; в других – такие ископаемые отсутствуют. В этой связи возникает проблема распределения природной ренты, приносимой этими ресурсами на общегосударственном уровне. Поэтому на конкретной территории могут находиться как ресурсы, используемые федеральной и региональной властями вследствие их значения для обеспечения общегосударственных интересов, так и ресурсы, используемые муниципалитетами. Политика местной власти должна быть направлена на максимизацию использования ресурсных возможностей.

При закреплении ресурсов за тем или иным уровнем власти законодательным органам следует руководствоваться двумя основными принципами. Во-первых, следует обеспечивать достаточность объема ресурсов уровня власти для обеспечения закрепленных полномочий. Во-вторых, необходимо руководствоваться критериями эффективности использования того, или иного ресурса на конкретном уровне власти. Так, природную ренту от нефти и газа целесообразно аккумулировать на федеральном уровне. Именно эта власть способна контролировать финансовые потоки при экспортных сделках. Но плату за землю рациональнее мобилизовать в муниципальных бюджетах, поскольку только органы местного самоуправления могут эффективно контролировать эти платежи.

Ресурсы территории можно условно разделить на потенциальные и реализованные. Последние в основном выражаются в финансовых ресурсах.

Сбор ряда налогов наиболее эффективен именно на местном уровне. В этих условиях снижаются затраты, связанные с аккумулированием налогов,


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

уменьшаются возможности уклонения от их уплаты. Это, прежде всего, относится к плате за землю и налогу на имущество.

В настоящее время общепризнанно, что определенный круг бюджетных расходов наиболее целесообразно осуществлять на муниципальном уровне. К таким расходам относятся: расходы, предназначенные для улучшения материального положения конкретных людей; расходы, связанные с удовлетворением совместных потребностей групп людей, проживающих на определенной территории; капитальные вложения в развитие местной инфраструктуры.

Первую группу составляют средства, выделяемые в соответствии с действующим законодательством в виде льгот по оплате жилья и коммунальных услуг пенсионерам и другим категориям граждан. Наиболее обоснованное использование этих средств возможно лишь при их сугубо адресном распределении.

Ко второй группе относятся расходы по развитию сети образования и здравоохранения, благоустройству территории, охране окружающей среды. Осуществление этих расходов на местном уровне позволяет учесть интересы населения и одновременно оптимизировать затраты путем рациональной концентрации предоставляемых услуг, в частности, с использованием нормативов затрат, учитывающих местные условия.

Третью группу затрат составляют дорожное строительство и развитие средств связи. Осуществление этих расходов на местном уровне позволяет решать наиболее острые проблемы жизнеобеспечения населенных пунктов.

В последнее десятилетие наблюдались как периоды расширения самостоятельности региональных и местных финансов, так и периоды ее сужения.

Избыточная централизация финансовых ресурсов на верхних уровнях управления лишает местные власти стимулов к эффективному использованию средств и к наращиванию налогового потенциала. Однако излишняя децентрализация ресурсов не позволяет федеральным властям проводить


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

активную региональную политику и закрепляет репрессивность недостаточно развитых регионов.

Обоснованное сочетание полномочий высших уровней власти и местного самоуправления определяется текущей экономической ситуацией, а также теми задачами, которые центральные власти ставят перед собой в выравнивании уровня экономического развития территорий.

Избыточная концентрация ресурсов на федеральном уровне является следствием сырьевой направленности экспорта в сочетании с депрессивным состоянием импортозамещающих отраслей. В таких условиях основные финансовые ресурсы концентрируются в федеральном бюджете.

Таким образом, преодоление кризисных явлений в экономике и выход на траекторию интенсивного развития резко увеличивает возможности расширения финансовых полномочий местных органов власти.

Улучшение материального положения людей повышает их требования к таким сторонам качества жизни, как благоустройство городов и поселков, качество дорог, освещение улиц, состояние подъездов. Это также приводит к увеличению роли местных финансов – источников обеспечения хороших условий проживания и состояния окружающей среды.

Особенностью развития производительных сил на современном этапе является быстрый рост малых и средних предприятий. Такие предприятия способны эффективно использовать современные технологии, применять достижения научно-технического прогресса. Они обладают мобильностью и быстро приспосабливаются к рыночным условиям. Малые и средние предприятия рационально размещать в небольших городах и населенных пунктах с относительно недорогими трудовыми ресурсами, с невысокой платой за арендуемые помещения. Однако эффективность размещения таких предприятий зависит от наличия развитой инфраструктуры. Стимулирование создания и размещения на определенной территории малых и средних предприятий должно обеспечиваться политикой местных властей, подкрепленной соответствующими финансовыми возможностями.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Таким образом, основные тенденции развития современной экономики предопределяют повышение значения муниципальных образований, как в аккумулировании финансовых ресурсов, так и в осуществлении необходимых расходов.

Укрепление муниципальных финансов помимо экономических задач призвано решить важную социально-политическую задачу – развивать демократические начала в жизни общества, способствовать самоорганизации населения и росту его активности в обеспечении своих интересов.

Усиление роли финансов местного самоуправления в финансовой системе страны носит объективный характер. Однако развитие этого процесса связано с решением целого ряда политических и экономических проблем. Главные из них – разработка критериев определения полномочий местных органов власти и закрепление за ними соответствующих ресурсов.

При разработке таких критериев следует, прежде всего, учитывать, что в настоящее время почти 40% всех налогов собирается в 10 субъектах Федерации, на территории которых проживает около 10% населения страны. Поэтому, с одной стороны, расширение полномочий местного самоуправления ограничивается их ресурсной базой, а с другой стороны – упрочение этой базы станет возможным только после выхода экономики страны на устойчивые темпы роста.

Основным критерием, который может быть положен в основу разграничения полномочий между бюджетами различных уровней, является принцип согласования национальных (общефедеральных), региональных и местных интересов.

Исходя из этого критерия основные жизненные интересы людей в развитии инфраструктуры городов и населенных пунктов, здравоохранении, среднем образовании, социальных услугах должны обеспечиваться на уровне муниципалитетов.

Налоговым кодексом (статья 15) в настоящий момент установлены всего два местных налога:


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

- земельный налог;
- налог на имущество физических лиц.

Помимо налогов и сборов к доходам местных бюджетов относятся:

- доходы от приватизации и реализации муниципального имущества;
- часть доходов от приватизации государственного имущества, находящегося на территории муниципального образования, проводимой в соответствии с Государственной программой приватизации;
- доходы от сдачи в аренду муниципального имущества, включая аренду нежилых помещений, и муниципальных земель;
- платежи за пользование недрами и природными ресурсами, установленные в соответствии с законодательством РФ;
- доходы от проведения муниципальных денежно-вещевых лотерей;
- штрафы, подлежащие перечислению в местные бюджеты в соответствии с федеральными законами и законами субъектов РФ;
- государственная пошлина, установленная в соответствии с законодательством РФ.

Увеличение доходной базы муниципальных бюджетов должно обеспечиваться за счет:

- эффективного сбора собственных налогов;
- оптимизации ставок по налогам, вводимым местными властями;
- эффективного использования муниципальной собственности.

Кроме того, на размер доходной базы местных бюджетов влияет:

- предоставление предприятиям налоговых льгот;
- предоставление предприятиям отсрочек в уплате местных налогов;
- организация налоговых зачетов;
- выявление новых налогоплательщиков, в частности, расположенных на территории муниципального образования структурных подразделений предприятий, зарегистрированных в других административных единицах.

Деятельность органов власти по мобилизации доходов бюджетов называется налоговыми усилиями. Эти усилия в значительной степени зависят


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

от политики вышестоящего уровня власти. Если помощь, оказываемая местному бюджету из бюджета субъекта Федерации, не зависит от использования местного потенциала сбора налогов, то налоговые усилия муниципалитетов могут снижаться.

На практике органы местного самоуправления планируют свои доходы, исходя из распределения регулирующих федеральных и региональных налогов. Но такое распределение ежегодно меняется. Такое положение снижает у муниципалитетов стимулы к наращиванию налоговых усилий.

В современных условиях органы местного самоуправления имеют весьма ограниченные возможности по проведению собственной налоговой политики. В частности, они не могут вводить налоги, не предусмотренные действующим налоговым кодексом и устанавливать ставки налогообложения выше пределов, определенных в федеральном и региональном законодательстве. Как отмечалось, муниципалитеты фактически не участвуют в процессе приватизации.

Усилия местных органов власти должны быть направлены на проведение активной хозяйственной политики, достижение на ее основе экономического роста и соответственно увеличение доходных поступлений в местный бюджет.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

# 7. ВЫВОДЫ

Проведенный анализ зарубежного опыта по использованию механизма отложенных налоговых платежей показал, что с помощью данного механизма возможно успешно решать задачи развития инфраструктуры. Одним из достоинств данного механизма является то, что он позволяет учитывать доходы, генерируемые непосредственно проектом в результате развития территории. Наиболее успешно механизм TIF реализован в странах с англосаксонской системой права, прежде всего, в США, что было обусловлено исторически сложившейся средой, которая обуславливает набор объективных факторов, являющихся объективными предпосылками использования данного механизма. В первую очередь следует рассматривать такую возможность с диалектической точки зрения – TIF, как явление, элемент надстройки, напрямую зависит и обусловлен базисом – уровнем развития американского общества и рыночными отношениями. Во вторую очередь TIF опирается на возможности и принципы реализации местного самоуправления.

Система организации местного самоуправления США и налоговой системы отличается следующими особенностями:

- наличием уникальной децентрализованной системой административно-территориального деления, которая широко применяет как принцип территориального закрепления функций, так и экстерриториальный принцип;
- наличием конкуренции между различными муниципальными образованиями;
- конституциональными основами местного самоуправления, которые позволяют создавать и использовать местное законодательство, как инструмент народовластия;
- широтой и независимостью полномочий местных органов власти;
- эффективной системой налогообложения, которая учитывает тенденции рынка и чутко реагирует на их изменения.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Для анализа российской и американской практики налогообложения с точки зрения реализации механизма Tax Increment Financing были определены 2 группы критериев (*табл. 20*):

1) Организационные предпосылки, включая:
   - децентрализация системы управления;
   - наличие конкуренции между муниципалитетами;
   - уровень мотивации муниципалитетов;
   - объем полномочий;
   - законодательные возможности;
   - уровень самофинансирования;
   - уровень государственного финансирования.
2) Налоговая база и функции, включая:
   - децентрализация налоговой системы;
   - полномочия муниципалитетов по установлению видов налогов;
   - полномочия муниципалитетов по установлению ставки налога;
   - разнообразие налогооблагаемых объектов;
   - эффективность налоговой системы.

В результате было определено, что российская система налогообложения и реализации бюджетов российских органов местного самоуправления отличается высокой степенью централизации, использованием федерального законодательства, директивным подходом к реализации полномочий, административно-плановым подходом к реализации своих полномочий и не учитывает реалии рыночных отношений. Данные особенности российской налоговой системы также сложились исторически, и имели для этого объективные предпосылки.

В *табл. 21* показаны результаты сравнения американской и российской системы налогообложения. Несмотря на существенные отличия двух налоговых систем, идеологический подход и положительный опыт применения механизма реализации TIF, может использоваться в российской практике уже сегодня в определенном адаптированном виде, учитывая


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

несовершенство рыночных инструментов финансирования проектов и состояние финансового рынка, а также ограничение бюджетного законодательства. По мере совершенствования финансовых инструментов должны будут возникнуть дополнительные возможности по использованию механизма отложенных налоговых платежей.

Сегодня для перехода от ресурсной экономики к экономике с перспективами устойчивого экономического развития, необходимо создание инфраструктуры принципиально нового типа, которая обладая мультипликационными эффектами, создаст дополнительный импульс для развития отраслей с высокой добавленной стоимостью и повышения уровня жизни граждан. Основные системные эффекты сегодня могут быть созданы в результате развития транспортной инфраструктуры, жилищно-коммунального хозяйства, создания качественного и доступного жилья.


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Таблица 20 – Сравнительная характеристика российской практики налогообложения и практики США

| Критерий сопоставления | | Российская Федерация | США | Содержание критерия |
|---|---|---|---|---|
| Организационные предпосылки | Децентрализация системы управления | Низкая (однообразная система муниципальных органов, незначительные различия в зависимости от вида муниципального образования) | Высокая (разнообразная система муниципальных органов, различные вариации системы управления (Мэр-совет, Менеджер-Совет, Комиссия), различное устройство муниципального аппарата в зависимости от штата, значительная разница полномочий в зависимости от вида муниципального образования) | Данный критерий оценивался с точки зрения единообразия в вопросах организации муниципальных структур и полномочий |
| | Наличие конкуренции между муниципалитетами | Отсутствует | Высокая (муниципалитеты конкурируют за привлечение новых жителей-налогоплательщиков, создавая более выгодные условия проживания и налогообложения) | Данный вопрос оценивался с точки зрения стремления муниципальных образований привлечь новых жителей |
| | Уровень мотивации муниципалитетов | Средняя (ответственность за исполнение обязательств перед вышестоящими властями) | Высокая (ответственность перед вышестоящими властями, а также избирателями) | Данный критерий оценивался, как с точки зрения отчетности и контроля, так и с точки зрения обратной связи муниципальных властей и населения, влияния мнения населения |
| | Объем полномочий | Низкий (Не существует конкуренции между муниципальным и другими уровнями властей, нет стремления к самостоятельности, исполнение делегированных полномочий в рамках специальных программ, ограниченное количество инструментов самостоятельного развития, низкие законодательные возможности) | Высокий (Высокая конкуренция между муниципальным и другими уровнями властей, стремление к самостоятельности, исполнение делегированных полномочий, как в рамках специальных программ, так и по собственной инициативе, обусловленной требованиями населения, разнообразие инструментов самостоятельного развития) | Данные критерий оценивался с практической точки зрения. Следует отметить, что с точки зрения объема полномочий, закрепленных на законодательном уровне, их можно соотнести в США и России, как средний/высокий соответственно |
| | Законодательные возможности | Низкие (низкая законодательная активность, законодательные полномочия ограничены пределами, установленными федеральным и субъектовым уровнем, а также строгой иерархией юридических актов) | Высокие (высокая законодательная активность по существенным вопросам, конституцией установлены широкие законодательные возможности) | Данный критерий оценивал с точки зрения реальной законодательной инициативы и активности |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| Критерий сопоставления | | Российская Федерация | США | Содержание критерия |
|---|---|---|---|---|
| | Уровень самофинансирования | Низкий (не высокие поступления в бюджет от использования неналоговых, инвестиционных и иных инструментов, требующих самостоятельной активности) | Высокий (существенная доля поступлений в бюджет от использования неналоговых, инвестиционных и иных инструментов, требующих самостоятельной активности) | Данный критерий оценивался с точки зрения разнообразия механизмов позволяющих повысить неналоговые доходы бюджета, превалирование предпринимательских и инвестиционных возможностей |
| | Уровень государственного финансирования | Высокий (основной метод финансирования (существенная доля) – доля федеральных и региональных налогов, в рамках федеральных программ за счет выделения субсидий и субвенций) | Средний (разнообразные методы финансирования с сопоставимыми долями – от местных налогов, федеральных и региональных налогов в рамках федеральных программ за счет выделения субсидий и субвенций) | Данный компонент оценивался с точки зрения субсидирования деятельности бюджетов из федерального и регионального уровня на выполнение конкретных задач и государственных программ |
| Налоговая база и функции | Децентрализация налоговой системы | Низкая (Налоговый менеджмент осуществляется федеральной службой, ставки налогов установлены на более высоком уровне) | Высокая (Налоговый менеджмент осуществляется на уровне муниципалитета, налоговые ставки уточняются на местном уровне) | Данный критерий оценивался с точки зрения разнообразия доходов и расходов различных муниципалитетов, и задачи, полномочия, на финансирование которых они направлены |
| | Полномочия муниципалитетов по установлению видов налогов | Отсутствуют | Средние (возможность установления отдельных незначительных видов налогов, устанавливаемых в порядке референдума) | Данный критерий оценивался с точки зрения возможности муниципалитетов устанавливать отдельные виды налогов |
| | Полномочия муниципалитетов по установлению ставки налога | Низкие (только ставка земельного налога) | Высокие (устанавливаются специальными округами и муниципалитетами, зачастую в пределах установленных на федеральному уровне) | Данные полномочия оценивались с точки зрения возможности корреляции налоговой ставки, установленной органами более высокого уровня (федерации, субъекта (штата) |
| | Разнообразие налогооблагаемых объектов | Низкое (земельные участки, недвижимость) | Высокое (недвижимое имущество (земельные участки, недвижимые объекты (здания, строения, сооружения) физических и юридических лиц, добавленная стоимость либо ставка налога от продаж; товары, подлежащие продаже с маркировкой акцизами; разрешения на строительство) | Данный критерий оценивался с точки зрения количества объектов налогообложения, с которых могут поступать доходы в бюджет муниципалитета |
| | Эффективность налоговой системы | Низкая (исходя из приведенного в таблице сопоставления) | Высокая (исходя из приведенного в таблице сопоставления) | Данный критерий оценивался с точки зрения практической выгоды муниципалитетов от осуществления собственных функций по налогообложению |


https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

Таблица 21 – Сравнение американской и российской системы налогообложения

| Особенности | США | Россия |
|---|---|---|
| Какие виды налогов могут взиматься | Налог на имущество (недвижимость)<br>Налог на продажи<br>Налог на доход корпораций<br>Подоходный налог<br>Налоги на местные услуги<br>Иные незначительные местные налоги (на твердые отходы, на собак и др.)<br>Акцизные сборы<br>Лицензионные сборы | Налог на имущество (недвижимость) |
| Цель налогообложения | Реализация функций муниципалитетов | Реализация функций органов местного самоуправления и переданных государственных полномочий |
| Объекты налогообложения и сборов | Недвижимое имущество (земельные участки, недвижимые объекты (здания, строения, сооружения) физических и юридических лиц;<br>Добавленная стоимость либо ставка налога от продаж;<br>Товары, подлежащие продаже с маркировкой акцизами;<br>Разрешения на строительство | Земельные участки и иное недвижимое имущество физических лиц. |
| Расчет налога | Налоговая ставка, устанавливаемая налоговыми единицами (специальными округами), муниципалитетами, штатами, федеральными властями, на недвижимость - исходя из рыночной стоимости на основе оценки. | Налоговая ставка, устанавливаемая органами самоуправления, государством, на недвижимость – исходя из суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения. |
| Порядок установления ставки | Пределы налогообложения – на федеральном уровне;<br>Части муниципальных налогов в составе параллельных налогов – штатами;<br>Ставки местных – муниципалитетами либо специальными округами;<br>Оригинальные местные налоги – муниципалитетами | Ставка налога на имущество - федерацией;<br>Земельный налог – ставка устанавливается муниципалитетом в пределах, определенных федерацией |
| Направление расходования доходов от налогообложения | Улучшение:<br>– Объектов дорожного строительства и обслуживания;<br>– Объектов водоснабжения и канализации;<br>– Дренажных и дождевых сливов;<br>– Тротуаров и объектов уличного освещения;<br>– Парковок, транспортных терминалов и доков;<br>– Улиц, дорог, мостов, и объектов железнодорожного строительства и обслуживания; | Собственные расходы муниципалитетов:<br>– содержание собственных органов управления;<br>– проведение местных выборов;<br>– реализация муниципального заказа;<br>– исполнение собственных законов;<br>– финансовая поддержка отраслей местного хозяйства;<br>– финансовая помощь бюджетным учреждениям иных уровней власти; |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| Особенности | США | Россия |
|---|---|---|
| | – Парковых объектов и зон отдыха, экологических объектов, объектов городского озеленения;<br>– Объектов газоснабжения, электрификации, утилизации.<br>Приобретение:<br>– Недвижимости;<br>– Земельных участков.<br>Создание и улучшение объектов:<br>– Культуры;<br>– Образования;<br>– Здравоохранения;<br>– Спорта;<br>– Досуга | – обслуживание долговых обязательств муниципального образования;<br>– специальные целевые программы местного значения;<br>– инвестиции в местную инфраструктуру.<br>Расходы по социальным и иным обязательствам:<br>– обеспечение государственных гарантий прав граждан на получение общедоступного и бесплатного дошкольного, а также дополнительного образования в общеобразовательных учреждениях в рамках реализации основных общеобразовательных программ, в части финансирования расходов на оплату труда работников муниципальных учреждений;<br>– создание комиссий по делам несовершеннолетних и защите их прав, организация деятельности таких комиссий;<br>– осуществление выравнивания бюджетной обеспеченности поселений;<br>– социальная поддержка и социальное обслуживание граждан пожилого возраста и инвалидов, граждан, находящихся в трудной жизненной ситуации, а также детей- сирот, безнадзорных, ветеранов, малоимущих;<br>– организация оказания специализированной медицинской помощи в специализированных медицинских учреждениях;<br>– выплата гражданам адресных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг;<br>– субвенции на выполнение федеральных полномочий по государственной регистрации актов гражданского состояния;<br>– строительство и содержание автомобильных дорог общего пользования межмуниципального значения;<br>– предупреждение ситуаций, которые могут привести к нарушению функционирования систем жизнеобеспечения населения, и ликвидация их последствий;<br>– организация и осуществление межмуниципальных программ и |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| Особенности | США | Россия |
|---|---|---|
| | | проектов в области охраны окружающей среды и экологической безопасности;<br>– субвенции на покрытие дополнительных расходов убытки по тепло- и электроснабжению);<br>– осуществление поселениями полномочий по первичному воинскому учету;<br>– организация библиотечного обслуживания населения библиотеками субъекта Российской Федерации и др. |
| Порядок взимания | Информация о налогах и денежные средства подаются налогоплательщиками;<br>С помощью должностных лиц специальных округов;<br>С помощью должностных лиц соответствующего налогового подразделения муниципалитета;<br>Службой судебных приставов. | Информация о налогах и денежные средства подаются налогоплательщиками;<br>С помощью Федеральной налоговой службы (управлений);<br>Службой судебных приставов. |
| Контроль | С помощью должностных лиц специальных округов;<br>С помощью должностных лиц соответствующего налогового подразделения муниципалитета. | С помощью Федеральной налоговой службы (управлений). |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. 2013 Annual Report Summary Local Tax Increment Financing Projects in Missouri. – Missouri, 2014
2. A guide to the local government finance settlement . - England, 2013
3. Agenda Item Departament Head’s Summary Form», City of El Paso, Texas, City Development Departament, January 2013
4. Agenda Item Department Head’s Summary Form / City Development Department, City of El Paso, Texas, January 2013
5. Anderson, John E. Tax Increment Financing: Municipal Adoption and Growth / Anderson, John E. // National Tax Journal. – 1990
6. Anderson, Soren T. The Effect of Open Space on Single Family, Residential Home Property Values. / Anderson, Soren T. // Macalester Journal of Economics. – 2000.
7. Burkhalter H. The Local Retention of Business Rates Scheme / Helen Burkhalter // APSE. – 2013
8. Business Rates Retention. Technical consultation, 2012
9. Calewood/Armitage Industrial Redevelopment Project Area Tax Increment Finance Program. Redevelopment Plan and Project» / Louik/Schneider & Associates, INC. The Lambert Group Macondo Corp. - March 1999
10. Chapman C, Yperen V. Gardner-South Wilmington High School wins case against Gardner / Christina Chapman, Van Yperen // Moris Daily Herrald. - April 18, 2014
11. Chicago Park District. Home Page. Режим доступа: http://www.chicagoparkdistrict.com/, свободный. Загл. с экрана.
12. City of Lawrenceville tax allocation district #1 – highway 120 corridor redevelopment plan / BleaklyAdvisoryGroup . - October 19, 2011.
13. Cityplace Area TIF District FY 2013 Annual Report / City of Dallas, Office of Economic Development. – October 1, 2012,– September 30. 2013.
14. Community Redevelopment Tax Increment Financing Projects Tax Year 2013. Report to the Legislature Nebraska Department of Revenue Property Assessment Division / Ruth A. Sorensen, Property Tax Administrator. - March 1, 2014
15. Comprehensive Annual Financial Report For Fiscal Year Ended // Allen, Texas. - September 30, 2012
16. Dankert J. Property tax money on hold for three years as lawsuit unfolds / Jeff Dankert // NewsTribune. Режим доступа:



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

http://newstrib.com/main.asp?SectionID=2&SubsectionID=27&ArticleID=36582, свободный. Загл. с экрана.

17. De Sousa C. and D'Souza L. Atlantic Station, Atlanta, Georgia: A Sustainable Brownfield Revitalization Best Practice» / Christopher De Sousa and Lily-Ann D'Souza // Institute for Enviromental Science and Policy, 2013
18. Eastside Atlanta Redevelopment Plan & Tax Allocation District #5 – Eastside / Eastside Atlanta Stakeholders and Huntley & Associates. - November 2003
19. Evans J. School Board Chair Addresses Lawsuit Against Clemson / Jason Evans // Patch Staff. – June 15, 2012
20. Final Project Plan and Reinvestment Zone Financing Plan. City of Austin Mueller Redevelopment Project Tax Increment Financing Reinvestment Zone No. 16. - August 2009
21. Forgey, Fred A. Tax Increment Financing: Equity, Effectiveness, and Efficiency. / Forgey, Fred A // The Municipal Year Book 1993. - Washington, D.C. 1993
22. Gilika A., Does Tax Increment Financing (TIF) Favor Properties Adjacent to the Development Site? / Gilika, Atang // Award Winning Economics Papers. Paper 5. - 2009
23. Healey, L. and J. F. McCormick, Urban Revitalization and Tax Increment, Financing in Chicago / Healey, L. and J. F. McCormick // Government Finance Review. -1999.
24. Hospital Benefits Zone. Chapter 39.100 RCW. Title 39 // Washington State Lgislature. Режим доступа: http://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=39.100&full=true, свободный. Загл. с экрана.
25. Huddleston, Jack R. Tax Increment Financing as a State Development Policy / Huddleston, Jack R. // Growth and National Tax Journal, Vol. 43, no. 2, June, 1990
26. Investment and Development Portfolio Report // Newcastle City Council, 2014
27. Joravsky B. A Good Day for the Rainmakers / Ben Joravsky // Chicago Reader. - .2008
28. Joravsky B. University Village: The Story's Not Finished / Ben Joravsky // Chicago Reader. – May 28, 2009
29. Joyce Y. Man and Mark S. Rosentraub, Tax Increment Financing: Municipal Adoption and Effects On Property Value Growth / Joyce Y. Man and Mark S. Rosentraub. - 1998
30. Khan, Heather L., Means, Ends, And The Constitution Of Good Planning: Evaluating The Tax Increment Financing Approach To Redevelopment In Florida / Khan, Heather L.,// Electronic Theses, Treatises and Dissertations. Paper 3146ю - 2008
31. Lawrence, David B. and Susan C. Stephenson. The Economic and Politics of Tax Increment Financing./ Lawrence, David B. and Susan C. Stephenson // Growth and Change 26, 1995



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

32. Local Government Finance Act 2012 – Non-domestic rates, Mark Upton, LGIU Associate
33. Local government Finance Act 2012 Guide, Local Government Information Unit
34. Local government provisions - provisions applicable to municipal corporations only chapter 44 - redevelopment powers § 36-44-4 - Local legislative bodies serving as redevelopment agency; common redevelopment agency // 2010 Georgia Code title 36.
35. Local Infrastructure Financing Tool Program (LIFT). 2014 Biennial Report / Brian Bonlender, Allen Brecke. - June 2014
36. Man, Joyce Y. Fiscal pressure, tax competition and the adoption of tax increment financing / Man, Joyce Y. // Urban Studies 36. - 1999
37. Manchester City Council Report for Resolution, Local Government Resource Review. - 2012
38. Monadnock community health care tax increment finance plan. - March 17, 2007
39. Newcastle City Deal. - 2012
40. Paul F. Byrne, Determinants of Property Value Growth for Tax Increment Financing Districts / Paul F. Byrn e// Economic Development Quarterly. – 2002
41. Penny Pritzker's TIF / Chicago Newstrips, Community Media Workshop. – August 8, 2012
42. Public Planning And Housing Chapter 20 - Housing Authorities Part 2 – Redevelopment. // 2010 Tennessee Code Title 13
43. Rewiring public services: business rate retention, Local Government Association, December 2013
44. Richard F. Dye and David F. Merriman, The effect of tax increment financing on land use», - Lincoln Institute of Land Policy, 2003
45. Shinkyoo Han and Jack Ochs, A Note on the Effects of Tax Increment Financing on the Path of Land Development / Shinkyoo Han and Jack Ochs // Department of Economics, University of Pittsburgh. - 2005
46. Tax increment financing affordable housing set aside annual report / Portland development commission, Portland housing bureau. 2008-2009
47. Tax increment financing in Missouri. Local TIF Project Information and Financial Data / Departament of Revenue. – October 1, 2014
48. Tax Increment Financing to fund infrastructure in Australia For the Property Council of Australia // PricewaterhouseCoopers. - 2008
49. The Right Tool for the Job? An Analysis of Tax Increment Financing /Developing Neighborhood Alternatives Project. - 2003



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

50. Thomas L. Reclaiming the intent: Tax Increment Finance in the Kansas City and St. Louis Metropolitan Areas / Thomas L. // A Discussion Paper Prepared for The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy. - April 2003
51. TIF 2: City of Fort Worth, Texas. Режим доступа: http://fortworthtexas.gov/hed/tif/2/, свободный.
52. TIF Program « Gallery place project », Office of the Chief Financial Officer
53. TIF Program «International spy museum project», Office of the Chief Financial Officer.
54. University Place Redevelopment Plan / Mike Johanns, Mayor; Urban Development Department – Joan Modrell, Director // City of Lincoln. Approved: December 7,1998; Amended: September 17, 2001; April 14, 2003; June 21, 2004; October 24, 2005
55. Value capture mechanisms to fund transport infrastructure February 2013, NZ Transport Agency research report 511
56. Westside-TAD-Redevelopment-Plan / InvestAtlanta



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1. Краткий обзор особенностей регулирующего законодательства в США

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alabama | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, General Funds | Городской совет, власти района | Территория должна быть пришедшей в упадок, проведение публичных слушаний | 30 лет | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Индустриальный, Смешанное использование | Да |
| Alaska | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans, Appropriations, Special Assessments | Власти муниципалитета | Территория должна быть пришедшей в упадок | Нет ограничений | Нет | Нет | Нет ограничений | Да |
| Arkansas | Налог на недвижимость, PILOTs[92] | Appropriations, Redevelopment Bonds | Городской или районный совет | Территория должна быть пришедшей в упадок, технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний | 25 лет | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Индустриальный, Смешанное использование | Да |

[92] В случае, если земля, на которой расположена недвижимость, является не частной собственностью, а сдается в аренду государственным учреждением, владельцы платят не налог на недвижимость, а PILOT (payment in lieu of taxes), сумма которых идет на содержание общественной территории.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| California | Налог на недвижимость | Pay As You Go, Tax Allocation Bonds, Loans | Агентство по реконструкции | Территория должна быть пришедшей в упадок | 50 лет | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Индустриальный, Смешанное использование | Да, кроме жилой недвижимости, рассчитанной на одну семью |
| Colorado | Налог на недвижимость, Налог с продаж | Loans, Appropriations, Special Assessments, Revenue bonds | Районные власти и администрация школьных районов[93] | Территория должна быть пришедшей в упадок, проведение публичных слушаний, оценка влияния на округ | От 25 до 50 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| Connecticut | Налог на недвижимость (муниципальный), Налог с продаж (налог штата) | GO Bonds, Special Assessments, Special Revenue Bonds | Городской совет, власти штата | Технико-экономическое обоснование, создание агентства местного развития | Облигации должны быть погашены за 40 лет, сроки района – не ограничен | Да | Нет | Коммерческий, Промышленный | Да |

[93] Специальные районы, объединяющие школы и образовательные учреждения города или нескольких городов, имеющие свою собственную администрацию, финансы и т.д.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Delaware | Налог на недвижимость, заложенные активы | GO Bonds, Pay As You Go, Loans, Special Assessments, May Pledge Any Other Assets | Власти школьного района, городские и районные власти, заемщик облигаций | Территория должна быть пришедшей в упадок, тест на необходимость[94], технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний, соответствие комплексным планам развития | 30 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| District of Columbia | Налог на недвижимость, налог с продаж, заложенные активы | GO Bonds, Pay As You Go, Loans, Special Assessments, DC May Pledge Other Assets/Funds | Городской совет | Тест на необходимость, анализ затрат и выгод, технико-экономическое обоснование | В зависимости от планов и соглашений | Нет | Нет | Жилой, Коммерческий, Смешанное использование | Нет |
| Florida | Налог на недвижимость | Pay As You Go, Loans, Special Assessments | Агентство по реконструкции | Территория должна быть пришедшей в упадок, проведение публичных слушаний | Облигации должны быть погашены в срок от 7 до 40 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Нет |
| Georgia | Налог на недвижимость, Налог с продаж | Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go | Городской совет, агентство по реконструкции | Проведение публичных слушаний | Пока не будут оплачены расходы | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |

[94] «But for» test - Анализ на необходимость, в рамках которого разработчик планов должен доказать, что проект не будет возможен без использования TIF.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hawaii | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans, Tax Increment Bonds | Районные власти, агентство по реконструкции – в случае, если создано | Соответствие комплексным планам развития | Пока не окупятся облигации | Да | Да | Нет ограничений | Не указано |
| Idaho | Налог на недвижимость | Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans | Городской совет, агентство по реконструкции | Территория должна быть пришедшей в упадок, технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний, соответствие комплексным планам развития | 24 года | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование, Общественное пространство | Да |
| Illinois | Налог на недвижимость, Налог с продаж (только для исторических районов) | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans, Special Assessments, Developer Notes; Special Revenue Bonds; Special Service Area Taxes | Городской совет, агентство по реконструкции | Территория должна быть пришедшей в упадок, тест на необходимость, проведение публичных слушаний | 23 года | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование, Государственные учреждения | Да |
| Indiana | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Loans, Special Assessments | Городской совет, власти района | Территория должна быть пришедшей в упадок, тест на необходимость, проведение | 25 лет | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный | Да, только в пришедших в упадок районах |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | публичных слушаний | | | | | |
| Iowa | Налог на недвижимость, Налог с продаж | GO Bonds, Pay As You Go, Loans, Appropriations, Special Assessments, TIF Revenue Bonds | Городской совет, власти района | Территория должна быть пришедшей в упадок, проведение публичных слушаний | 20 лет | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| Kansas | Налог на недвижимость, Налог с продаж, Налог на хозяйственную деятельность, PILOTs, частные источники, Transient Guest[95] | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Special Obligation Bonds | Власти школьного района, городской совет, власти района, власти штата (если выдавали облигации) | Анализ затрат и выгод, технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний | 20 лет | Да | Нет | Коммерческий | Да |
| Kentucky | Налог на недвижимость, подоходный налог, налог с продаж, налог на прибыль | GO Bonds, Pay As You Go, Loans, Special Assessments | Городской совет, власти района, власти штата, в случае, если являются участником | Территория должна быть пришедшей в упадок, тест на необходимость, анализ затрат и выгод, технико-экономическое обоснование, проведение публичных | 30 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Нет |

[95] Налог с постояльцев отелей



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | слушаний | | | | | |
| Louisiana | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds | TIF-комиссия | Проведение публичных слушаний | 30 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Культурный | Не указано |
| Maine | Налог на недвижимость | GO Bonds, Revenue Bonds, Notes, Special Assessments, Grants | Городской совет, власти штата | Территория должна быть пришедшей в упадок, проведение публичных слушаний, оценка пригодности для коммерческого использования | 30 лет | Да | Да | Коммерческий, Промышленный | Не указано |
| Maryland | Налог на недвижимость | GO Bonds, Revenue Bonds, Special Assessments | Городской совет, власти района | Проведение публичных слушаний | Сроки не установлены | Да | - | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| Massachusetts | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go | Городской совет, власти штата, члены городского правления | Технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний | 30 лет | Да | Нет | Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование, Жилой | Да |
| Michigan | Налог на недвижимость | Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans | TIF-комиссия, городской совет, агентство реконструкции, власти штата | Проведение публичных слушаний | 30 лет, либо до момента завершения плана проекта | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Minnesota | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans, Interest Reduction Programs | Городской совет, власти района | Территория должна быть пришедшей в упадок, тест на необходимость, проведение публичных слушаний | 26 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| Mississippi | Налог на недвижимость, Налог с продаж | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans, Special Assessments | Городской совет, власти района | Анализ затрат и выгод, проведение публичных слушаний | 30 года | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Нет |
| Missouri | Налог на недвижимость, подоходный налог, налог с продаж, налог на валовый доход, налог на хозяйственную деятельность, PILOTs | GO Bonds (requires voter approval), Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans, Appropriations, Special Assessments, TIF Revenue Bonds | Городской совет | Территория должна быть пришедшей в упадок, тест на необходимость, анализ затрат и выгод, проведение публичных слушаний | 23 года | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный Смешанное использование | Нет |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Montana | Налог на недвижимость | Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans, Special Assessments, Tax Increment Bonds | Городской совет, власти района, агентство реконструкции | Территория должна быть пришедшей в упадок, анализ затрат и выгод, технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний, недостаточность промышленной инфраструктуры | 15 лет, с возможностью продления еще на 25 лет | Да | Нет | - | Да |
| Nebraska | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Loans | Власти школьного района, городской совет | Территория должна быть пришедшей в упадок, тест на необходимость, анализ затрат и выгод, технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний | 15 лет | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| Nevada | Налог на недвижимость | Loans, Revenue Bonds | - | Территория должна быть пришедшей в упадок | 30-45 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| New Hampshire | Налог на недвижимость | Private Activity Revenue Bonds | Городской совет, члены городского правления | Проведение публичных слушаний | Сроки не установлены | Да | Нет | Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Нет |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| New Jersey | Налог с продаж, PILOTs, налог на заработную плату, арендные платежи, налог на парковку | GO Bonds, Loans, Revenue Bonds | Агентство по реконструкции | Территория должна быть пришедшей в упадок, тест на необходимость, анализ затрат и выгод, проведение публичных слушаний | Сроки не установлены | Нет | Нет | Коммерческий, Промышленный | Да |
| New Mexico | Налог на недвижимость, налог на валовый доход | Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans, Tax Increment Revenue Bonds | Городской совет, власти района, власти штата, финансовый совет штата, Финансовое и Законодательное управление Нью Мехико | Тест на необходимость, анализ затрат и выгод, технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний | 25 лет с момента выпуска облигаций | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Нет |
| New York | Налог на недвижимость | Tax Increment Bonds | Городской совет, власти района, законодательный орган муниципалитета | Территория должна быть пришедшей в упадок, анализ затрат и выгод, технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний, соответствие планам комплексного развития | Сроки не установлены | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| North Carolina | Налог на недвижимость | GO Bonds (Require Referendum), Pay As You Go, Appropriations | Городской совет, власти района, власти штата | Тест на необходимость, территория должна быть пришедшей в упадок | 30 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да, согласно общим законам |
| North Dakota | Налог на недвижимость | GO Bonds, Special Assessments | Городской совет | Территория должна быть пришедшей в упадок, проведение публичных слушаний | 15 лет | Да | - | Жилой, Коммерческий, Промышленный | Нет |
| Ohio | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans, Appropriations, Special Assessments | Власти школьного района, городской совет | Территория должна быть пришедшей в упадок | 30 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| Oklahoma | Налог на недвижимость, налог с продаж, другие локальные налоги | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Loans, Appropriations, Special Assessments | Городской совет, власти района, рецензионный комитет | Территория должна быть пришедшей в упадок, тест на необходимость, проведение публичных слушаний, необходим план проекта | 25 лет | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| Oregon | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds | Власти школьного района, городской совет, власти района, все заинтересованные | Территория должна быть пришедшей в упадок, проведение | Сроки не установлены | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | налоговые органы | публичных слушаний | | | | | |
| Pennsylvania | Налог на недвижимость, налог продаж, налог на валовый доход, PILOTs, любые Ad Valorem Tax (адвалорные налоги) | Pay As You Go, Loans, Special Assessments, TIF Revenue Bonds | Власти школьного района, TIF-комиссия, Городской совет, власти района | Территория должна быть пришедшей в упадок, технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний | 20 лет | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| Rhode Island | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Loans | Агентство по реконструкции | Территория должна быть пришедшей в упадок, тест на необходимость | 25 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный | Да |
| South Carolina | Налог на недвижимость, PILOTs | TIF acts contain bond provisions | Власти школьного района, городской совет, власти района, все заинтересованные налоговые органы | Территория должна быть пришедшей в упадок, проведение публичных слушаний | Сроки не установлены | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да, согласно общим законам |
| South Dakota | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Loans | Комиссия планирования | Территория должна быть пришедшей в упадок, технико-экономическое обоснование | 15 лет | Да | Нет | Коммерческий, Промышленный | Да |
| Tennessee | Налог на недвижимость | GO Bonds, Pay As You Go | TIF-комиссия, городской совет, власти района | Территория должна быть пришедшей в упадок | Устанавливаются планом развития | Да | Нет | Жилой, Смешанное использование | Да |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Texas | Налог на недвижимость, Налог с продаж | Pay As You Go, Loans, Tax Increment Contract Bonds, Municipal Bonds | Городской совет, власти округа, консультационный совет | Тест на необходимость, анализ затрат и выгод, технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний | 40 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Нет, только в исключительных случаях |
| Utah | Налог на недвижимость, Налог с продаж, Налог на хозяйственную деятельность | Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go, Loans, Appropriations | Власти школьного района, городской совет, агентство по реконструкции, власти района, власти штата | - | В зависимости от соглашений | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| Vermont | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Loans, Housing and Urban Development Section 108 Financing Instruments, State of Vermont Revolving Loan Funds, Interfund Loans Within a Municipality, United States Department of Agriculture Loans | Городской совет, власти штата | Тест на необходимость, технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний | 20 лет | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да |
| Virginia | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue | Местный руководящий | Территория должна быть | Сроки не установлены | Нет | Да | Жилой, Коммерческий, | Да, только для |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| Штат | Допустимый налоговый источник | Варианты финансирования | Утверждающий орган | Требования к созданию TIF-района | Срок существования района | Публичные слушания для утверждения TIF-района | Публичные слушания для заключения контрактов | Тип проекта | Принудительное отчуждение собственности |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Bonds, Pay As You Go, Loans, Appropriations | орган | пришедшей в упадок | | | | Промышленный, Смешанное использование | общественных нужд |
| Washington | Налог на недвижимость, Налог с продаж | GO Bonds, Pay As You Go | Городской совет, власти района, пожарный департамент района | Тест на необходимость, проведение публичных слушаний | Сроки не установлены | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование, Здравоохранение | Нет |
| West Virginia | Налог на недвижимость | Pay As You Go, Special Assessments, Revenue Bonds payable from taxes off of increment | Городской совет, власти района, власти штата | Тест на необходимость, технико-экономическое обоснование, проведение публичных слушаний | 30 лет с момента создания района | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование | Да, но только если указано в плане работ |
| Wisconsin | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds, Pay As You Go | Совместный наблюдательный совет, городской совет | Тест на необходимость, анализ затрат и выгод, проведение публичных слушаний | 23-27 лет, в зависимости от типа развития | Да | Да | Жилой, Коммерческий, Промышленный, Смешанное использование, Здравоохранение | Да |
| Wyoming | Налог на недвижимость | GO Bonds, Private Activity Revenue Bonds | Комиссия планирования | Территория должна быть пришедшей в упадок, тест на необходимость, проведение публичных слушаний | 25 лет | Да | Нет | Жилой, Коммерческий, Промышленный | Да |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

## Приложение 2. Описание кейсов практики применения механизма Tax Increment Financing в США

**Кейс №1. Комплексный проект Gallery Place, Вашингтон, Округ Колумбия**

| | |
|---|---|
| Проект:<br><br>Отрасль:<br>Дислокация:<br>Временные рамки: | Комплексный проект Gallery Place (Gallery Place Project)<br>Комплексное развитие территорий<br>Вашингтон, Округ Колумбия (Washington, D.C.)<br>1999 – 2004 (завершение строительства), финансовое партнерство заканчивается с выплатой по облигациям<br>Проект является первым одобренным TIF проектом Округа Колумбия[96], являясь к тому же самым масштабным проектом частно-государственного партнерства в Штате |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | Gallery Place представляет собой 8-этажный комплекс смешанного использования (коммерческие, офисные и жилые помещения) на участке в 2,43 акра (около 1 га).<br>Комплекс расположен в самой старой центральной части города. В 1930-х гг. территории стала основной зоной концентрации эмигрантов из Китая и получила название Чайнатаун. К 1990-м гг. население и экономическая активность в округе значительно снизились, требовались новые инвестиции. Строительство бизнес-комплексов и комплексов смешанного назначения было признано одним из решений проблемы экономической деградации округа.[97]<br>Одной из важных задач проекта являлось создание коммерческих и ритейл площадей в непосредственной близости от бизнес-центра MCI Center, который обеспечил бы спрос. |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | В Округе Колумбия муниципалитеты наделены всеми правами по ТИФ инвестированию, в том числе правом распоряжаться не только возрастающими муниципальными налогами, но и налогами, регулируемыми на уровне штата. Это дает преимущество |

[96] Ссылка на источник: http://app.cfo.dc.gov/services/economic/tif_program/gallery_place.shtm.

[97] Ссылка на источник: https://jscholarship.library.jhu.edu/bitstream/handle/1774.2/35851/Justh_Anatomy%20of%20a%20Successful%20Public%20Private%20Partnership%20Gallery%20Place_2009_Staiger.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | городу при планировании проекта, а также увеличивает стабильность и гарантии инвесторов.<br>Кроме того, в Округе Колумбия использование ТИФ финансирования не ограничивается какими-либо отраслевыми или иными критериями проектов. Требуется только согласование проекта с Муниципальным Советом.<br>Участок под Gallery Place был выставлен на продажу под инвестиции в 1995 году, городом и транспортной компанией Washington Metropolitan Area Transit Authority (WMATA – муниципальная корпорация, владеющая и управляющая транспортной системой города и прилегающих участков). В связи с экономическим упадком, инвесторов не нашлось. Только в 1998 году город подписал предварительные соглашения с двумя частными компаниями - The John Akridge Company и Western Development[98]. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | В начале 1990-х гг. финансовое положение Округа Колумбия и Вашингтона в частности было довольно слабым вследствие демографических и экономических проблем. В результате, инвестиционная привлекательность города снизилась и многие территории пришли в упадок.<br>В результате введенного финансового аудита со стороны Конгресса, расходы штата и города на проекты развития снизились с целью не допустить возрастания долга. Кроме того, был создан орган финансового аудита муниципальных средств и назначен Chief Financial Officer, в задачи которого входил контроль за выпуском новых муниципальных облигаций. Расходы муниципального бюджета сократились, как я активность муниципалитета в рамках ГЧП.<br>Тем не менее, несколько удачных проектов частно-государственного партнерства стали катализатором для дальнейшего развития данного метода финансирования. |

[98] Ссылка на источник: https://jscholarship.library.jhu.edu/bitstream/handle/1774.2/35851/Justh_Anatomy%20of%20a%20Successful%20Public%20Private%20Partnership%20Gallery%20Place_2009_Staiger.pdf .



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | Проект Gallery Place является одни из таких проектов.<br>Доля TIF инвестиций в проекте составила порядка 30%, остальные инвестиции предоставили частные девелоперы, 3,3% составили прямые инвестиции Округа Колумбия. Мотивация TIF финансирования заключалась в том, что частные инвесторы готовы были вложить средства только в бизнес-комплекс, без коммерческих и жилых площадей, так как округ не был достаточно заселен и низкий оборот населения не обеспечивал экономического потенциала для ритейла. В то же время, город был заинтересован в комплексном развитии, что дало бы положительный эффект для экономического роста территории.[99] Таким образом, TIF финансирование стало компромиссом между частными инвесторами и городом. |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | Комплекс расположен в старой центральной части города. Географическое расположение определялось городом на основании следующих критериев:<br>наличие участка соответствующего размера; близость к объектам инфраструктуры (в частности, к станции метро); близость к другим комплексам (в частности, к бизнес-центру MCI Center). |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | Общая стоимость проекта составляет 274 млн долларов, 74 млн из которых - TIF финансирование. Иные источники финансирования включают вложения в частное строительство, частные капитальные инвестиции, прямые инвестиции Округа Колумбия (субсидии).<br>Размеры необходимого финансирования рассчитывались частными инвесторами. При этом размеры ТИФ финансирования составили разницу между стоимостью проекта и инвестициями, которые частные инвесторы готовы были вложить в соответствии с их проектами окупаемости.<br>Эта разница составила 51 млн долларов, но реальные инвестиции оказались больше, так как необходимо |

[99] Ссылка на источник: https://jscholarship.library.jhu.edu/bitstream/handle/1774.2/35851/Justh_Anatomy%20of%20a%20Successful%20Public%20Private%20Partnership%20Gallery%20Place_2009_Staiger.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | было учесть выплаты процентов по выпущенным облигациям и график строительства[100]. |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | В реализации проекта участвовали:<br>- город Вашингтон, владелец участка, менеджер ТИФ финансирования,<br>- WMATA, владелец участка, лоббирует интересы экономического развития города, так как в результате возрастает пассажиропоток и прибыли,<br>- частные инвесторы и строители,<br>- Округ Колумбия – прямые инвестиции в территориальное развитие.<br>Проект регулируется законодательством Округа Колумбия и города Вашингтон. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | На этапе согласования проекта были сделаны попытки учесть интересы всех стейкхолдеров:<br>- были проведены переговоры и консультации с представителями граждан и общественных организаций,<br>- город как бывший владелец земли был заинтересован проведении экологических и охранных мероприятий,<br>- транспортная компания WMATA, так же как бывший владелец земли, установила ряд требований, в том числе возможность использовать часть помещений для собственных целей.<br>Город и WMATA, в целом, сошлись в своем видении развития участка как комплекса смешанного использования с фокусом на коммерческих площадях. Проект должен был стать одним из звеньев комплексного развития территории наряду с бизнес-центром, спортивной ареной, и проч.<br>Облигации ТИФ были выпущены двумя траншами. Первый на стоимость 36,4 млн был продан Фанни Мэй, со сроками платежа в 2027 и 2031. Второй транш был продан на частных рынках, со сроками истечения между 2005 и 2022, так чтобы обеспечить примерное соответствие графику амортизации. |

[100] Инвесторы ожидают выплат по облигациям с момента их приобретения. То есть, если облигации были выпущены в 2010 году, в 2011 году инвесторы ожидают выплаты. Тем не менее, реальные доходы проект начинает приносить только после завершения строительства. Таким образом, в стоимость проекта были заложены проценты по облигациям, которые не покрывались доходами от проекта, и составили порядка 23 млн долларов.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | Информации о специфических рисках данного проекта не выявлено.<br>Риски держателей облигаций ТИФ аналогичны рискам в типовом ТИФ проекте. Держатели облигаций получают часть дохода от финансового потока, сгенерированного увеличением налоговых поступлений, при этом они не имеют прав на какую-либо долю в проекте (недвижимости, и т.п.). Если финансовые поступления от налогов недостаточны, то, как правило, выплаты по облигациям не гарантируются. Андеррайтеры, как правило, предоставляют гарантии, используя консервативные оценки и высокий уровень покрытия долга. Рейтинговые агентства при этом присваивают соответствующий рейтинг облигация. Страховщик муниципальных облигаций, как правило, получает премию, для того чтобы обеспечить AAA рейтинг и снизить риски кредитного дефолта. |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | По оценкам, проект обеспечил порядка 900 рабочих мест в период строительства и должен был обеспечить около 800 постоянных рабочих мест с годовой оплатой около 45 млн долларов.[101]<br><br>В 2006 году проект полностью вышел на самоокупаемость. Стоимость недвижимости проекта составила в 2006 году чуть менее 60 млн долларов.<br>Объем сгенерированных доходов от налога на недвижимость составил 506,611 долларов в год. Объем прироста дохода от налога с продаж сложнее оценить, тем не менее в среднем по Вашингтону прирост составил 5,45% и 10% в ресторанном бизнесе. По некоторым оценкам, прирост обеспеченный проектом, составил около 7 млн долларов.<br>При сравнении сценариев «с ТИФ» и «без ТИФ», ТИФ финансирование демонстрирует лучшие результаты с точки зрения увеличения налоговой базы.[102]<br>Оценка проводилась на основании сравнения соотношения площадей, занятых |

[101] Ссылка на источник: http://app.cfo.dc.gov/services/economic/tif_program/gallery_place.shtm.
[102] Ссылка на источник: https://jscholarship.library.jhu.edu/bitstream/handle/1774.2/35851/Justh_Anatomy%20of%20a%20Successful%20Public%20Private%20Partnership%20Gallery%20Place_2009_Staiger.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| | |
|---|---|
| | резидентским сектором и сектором ритейла. В сценарии без ТИФ это соотношения было взято ниже, и произведены соответствующие расчеты.<br>ТИФ облигации проекта успешно торгуются на рынке. Кроме того, успех проекта поддержал капитализацию девелоперов.<br>Несмотря на успех проекта, структура затрат на ТИФ такова, что становится выгодной только для проектов определенного масштаба.<br>Основная финансовая проблема в том, что облигации требуют выплат сразу, в то время как налоговые доходы с территории генерируются постепенно и для получения эффекта иногда требуется несколько лет или десятков лет. Для решения этой проблемы в целом существует два метода: pay as you go, когда выплаты по облигациям зависят от доходов проекта, и капитализация необходимых выплат в рамках затрат проекта, как было сделано в рассматриваемом случае. Проблема pay as you go в том, что повышаются риски облигации. А метод капитализации создает экономическую неэффективность. Как вариант, может быть использована комбинация этих методов.<br>Кроме того, opportunity costs проекта составили значительную сумму в результате продолжительного периода времени, необходимого для запуска и согласования проекта (эти расходы нелегко оценить, но характер их происхождения ясен- рост стоимости строительства с течением времени, инфляция, и прочее). Значительные расходы составили выплаты юридическим консультантам и легальным сопроводителям проекта (400 000 долларов). В третью группу неэффективных расходов можно отнести затраты, вызванные недостаточной гибкостью проектов ГЧП. ТИФ облигации выпускаются на основе утвержденного проекта, и если в этом проекте происходят изменения, требуется полный андеррайтинг облигаций. Частичным решением проблемы может быть увеличение территории ТИФ. |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №2. Индустриальный коридор Pilsen, США, Чикаго, Иллинойс**

| | |
|---|---|
| Проект:<br><br>Отрасль:<br>Дислокация:<br>Временные рамки: | Индустриальный коридор Пилзен (Pilsen Industrial Corridor)<br>Проекты комплексного развития территорий, связанных с масштабным промышленным строительством<br>Чикаго, штат Иллинойс<br>Округ получил статус ТИФ округа (TIF District) на период 1998 - 2022[103] |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | В соответствии с законодательством штата Иллинойс (Tax Increment Allocation Redevelopment Act [65 ILCS 5/11-74.4-3 et. seq.]), территория, претендующая на статус ТИФ округа, должна соответствовать критериям «разрушенной» (blighted), «требующей сохранения» (conservation) либо являться «индустриальным парком, требующим сохранения» (industrial park/conservation area).<br>Для выявления статуса состояния округа Пилзен Городской Совет обратился к услугам частной консалтинговой организации **Trkla Pettigrew Allen & Payne[104].**<br>Анализ показал, что, несмотря на существенный потенциал для создания рабочих мест в индустриальном коридоре Пилзен, очень незначительные возможности задействованы на момент создании ТИФ округа.<br>Основная часть зданий на территории округа требовала проведения реконструкции и восстановительных работ.<br>Большая часть инфраструктурных объектов также находилась в состоянии изношенности.<br>Основные направления анализа включали:<br>- внешнее обследование состояния зданий и инфраструктуры;<br>- анализ направлений использования зданий и инфраструктуры;<br>- анализ строительной и разрешительной документации;<br>- анализ реального использования земли и планов развития территории. |

[103] http://www.cityofchicago.org/city/en/depts/dcd/supp_info/tif/pilsen_industrialcorridortif.html

[104] http://www.cityofchicago.org/content/dam/city/depts/dcd/tif/plans/T_053_PilsenRDP.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | Анализ выявил, что на территории округа Пилзен уже находится ряд индустриальных мощностей. Кроме того, существует территориальный потенциал для создания новых индустриальных мощностей. Физические активы и инфраструктура округа включают железнодорожные и водные пути, позволяющие осуществлять эффективную логистику.<br>Тем не менее, инвестиционный климат в округе был недостаточно привлекателен в связи с отсутствием современной инфраструктуры для бизнеса. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | По мнению аналитиков, территория не смогла бы эффективно развиваться только за счет частных инвестиций. Соответственно, активное муниципальное вмешательство стало бы эффективным катализатором для индустриального развития территории, что, в свою очередь, принесло бы значительные выгоды всему городу.[105] |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | Географически территория представляется собой участок площадью 907 акров (367 га) в пределах города Чикаго. На территории располагается 509 зданий и построек различного назначения. В целом, округ делится на индустриальную территорию и коммерческую территорию.<br>Исторически территория является одним из старейших округов Чикаго, куда съезжались эмигранты из Польши, Чехословакии, Ирландии, Германии и Богемии. В настоящее время округ в основном населен выходцами из Латинской Америки.<br>Население округа исторически тесно связано и зависимо от индустриального производства и инфраструктуры в пределах округа. Тем не менее, на момент создания ТИФ округа большинство индустриальных мощностей на территории находились в полуразрушенном состоянии и не использовались на полную мощность.[106]<br>Таким образом, было принято решение, что для развития территории |

[105] http://www.cityofchicago.org/content/dam/city/depts/dcd/tif/plans/T_053_PilsenRDP.pdf.
[106] http://www.cityofchicago.org/content/dam/city/depts/dcd/tif/plans/T_053_PilsenRDP.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | требуется поддержка инвесторов в форме ТИФ финансирования. |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | Оцененная стоимость активов ТИФ округа в 1996 году составила $ 114 441 698.<br>Анализ выявил[107]:<br>- в период 1991-1996 оцененная стоимость территории округа снизилась на 0,01%, в то время как стоимость территории города Чикаго в целом выросла на 7,1%.<br>- наблюдалось снижение рабочих мест в индустрии – от 9% до 25% в зависимости от сектора.<br>- средняя арендная плата для индустриальных арендаторов на территории составляла порядка 60% от арендной платы в некоторых других округах. |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | Управление и реализация ТИФ проекта осуществляется в соответствии с законодательством штата Иллинойс.<br>Город выпускает облигации под рост налоговых поступлений с соответствующей территории.<br>Решения по конкретным проектам принимается с учетом следующих факторов:<br>- проект внесет вклад в комплексное развитие территории;<br>- проект окупится и принесет экономические и социальные выгоды в пределах разумного, установленного и зафиксированного периода времени;<br>- проект согласовывается с заинтересованными сторонами и стейкхолдерами.[108]<br>Нормативная база включает:<br>- законодательство штата Иллинойс (Tax Increment Allocation Redevelopment Act [65 ILCS 5/11-74.4-3 et. seq.])<br>- решения Городского Совета Чикаго (в том числе План развития территории – Redevelopment Plan, а также Решение о присвоении статуса ТИФ округа – Designation Ordinance[109]) |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, | План развития территории (Redevelopment Plan) устанавливает зонирование округа и определяет |

[107] http://www.cityofchicago.org/content/dam/city/depts/dcd/tif/plans/T_053_PilsenRDP.pdf
[108] http://www.cityofchicago.org/content/dam/city/depts/dcd/tif/plans/T_053_PilsenRDP.pdf
[109] http://www.cityofchicago.org/content/dam/city/depts/dcd/tif/plans/T_053_PilsenRDPORD.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | территории для индустриального и коммерческого использования. Кроме того, план определяет конкретные направления использования отдельных участков: например, для крупных производственных объектов, складских помещений, коммерческих центров. Такой подход упрощает ориентирование инвесторов и выбор соответствующих объектов.<br>Кроме того, План устанавливает основные направления финансирования ТИФ, в том числе работы по реконструкции зданий и инфраструктуры, тренинги и обучение персонала, обустройство рекреационных территорий и парков, субсидирование по процентной ставке.<br>План одобрен Комиссией по территориальному развитию Города Чикаго.[110] |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | Нет информации. |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | ТИФ округ получил статус до 2022 года. Соответственно, на данном этапе можно судить лишь о промежуточных результатах.<br>Как уже было упомянуто, оцененная стоимость активов ТИФ округа в 1996 году составила $ 114 441 698. В соответствии с Планом развития, к 2021 году стоимость должна составлять от 204 до 231 миллионов долларов.[111]<br>Общая стоимость проекта развития по первоначальной оценке составляет 115 миллионов долларов.<br>В соответствии с отчетом 2012 года:<br>- кумулятивный прирост налоговой базы составил более 91 миллиона долларов;<br>- отношение частных инвестиций к муниципальным составляет порядка 341 к 77.<br>Отчет содержит названия организаций и компаний, участвующих в проектах развития, но сами проекты не специфицируются. [112] |

[110] http://www.cityofchicago.org/content/dam/city/depts/dcd/tif/T_053_CIPMCDC.pdf
[111] http://www.cityofchicago.org/content/dam/city/depts/dcd/tif/plans/T_053_PilsenRDP.pdf
[112] http://www.cityofchicago.org/content/dam/city/depts/dcd/tif/12reports/T_053_PilsenAR12.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №3. Мемориальный парк Пинг Том (Ping Tom Memorial Park), США, Чикаго, Иллинойс**

| | |
|---|---|
| Проект:<br><br>Отрасль:<br>Дислокация:<br>Временные рамки: | МемориальныйпаркПингТом (Ping Tom Memorial Park)<br>Культура. Экология. Парки и зоны отдыха<br>Чикаго, Чайнатаун (Chinatown), штат Иллинойс<br>1998 - 1999 – первый этап: создание парка и работы по восстановлению экологического баланса, стоимость составила $5 000 000, из которых $3 000 000 из ресурсов TIF<br>2002 – 2010 – расширение парка после приобретения дополнительных 5 акров земли, общественные консультации по вопросам использования и развития этой территории<br>2010 – начало второго этапа: развитие и модернизация парка стоимостью $ 38 000 000, из которых $10 000 000профинансированыиз ресурсов TIF |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | Создание парка было инициировано частными инвесторами и городским сообществом, при поддержке Городского Совета. Пинг Том, в честь которого назван парк, глава Торговой Палаты округа Чайнатаун, предприниматель и активный член сообщества округа, выдвинул идею создания парка в округе в 1980-х гг. В 1991 году муниципальная корпорация Чикаго Парк Дистрикт, владеющая и управляющая большинством парком и рекреационных объектов в Чикаго, заинтересовалась проектом. Проект получил также поддержку Городского Совета, заинтересованного в развитии городского туризма в округе Чайнатаун.<br>Информация о специальном анализе для выявления проблемы отсутствует. По предположению эксперта, для инициализации проекта с частичным финансированием TIF было сформулировано предложение в соответствии с требованиями федерального и регионального законодательства. Так, актуальность и необходимость создания и развития парка на территории обосновывалась тем, что до создания Том Пинг Парка, в округе отсутствовали какие-либо рекреационные публичные территории. Ближайший парк был отдан |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | под территорию железных дорог еще в 1950-х гг., и с тех пор жители округа Чайнатаун не имели доступа к каим-либо рекреационным объектам[113]. При этом резидентами округа являются преимущественно эмигранты из Китая, доход большинства домохозяйств ниже общегородского среднего уровня и более 40% населения старше 65 лет или с ограниченной дееспособностью. Дополнительным аргументом являлось наличие пустующего участка земли, который на тот момент принадлежал Железнодорожной компании Индианы. |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | Рамки проекта определялись инвестором в соответствии с целями развития территории, потребностями округа и перспективами получения доходов. Финансирование проекта имеет смешанный характер и включает частные инвестиции и инвестиции в рамках TIF.<br>Проект осуществляется при активном участии представителей резидентов округа и общественных организаций и объединений.<br>Размер необходимого финансирования определялся для каждого этапа в соответствии с конкретными задачами по развитию территории. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | Территория парка расположена в пределах городского округа, для которого определена возможность финансирования TIF (так называемый TIF District). Такие территории определяются Городским Советом на основании анализа, осуществленного независимым экспертом, и в соответствии с законодательством штата Иллинойс. Анализ соответствия TIFDistrict должен показать, что территория не сможет развиваться без TIF финансирования.После анализа соответствия часто осуществляется анализ рынка, направленный на определение приоритетных областей финансирования. На основании анализа формируется План развития (RedevelopmentPlan), где формулируются основные цели и направления развития на 23 года, а также финансовый план развития. В соответствии с планом развития заключаются соглашения о развитии |

[113] http://www.chicagoparkdistrict.com/parks/Ping-Tom-Memorial-Park/



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | (RedevelopmentAgreement) непосредственно с инвесторами по конкретным проектам.<br>Основанием для TIF финансирования непосредственно проекта парка Пинг Том являлся туристический потенциал развития округа. Привлечение туристических потоков потенциально генерирует дополнительные доходы для бизнеса, расположенного в пределах округа, соответственно, существует потенциал увеличения налоговой базы.<br>Кроме того, создание парка влияет на стоимость недвижимости в непосредственной близости, так как повышает качество жизни в округе.<br>Муниципальное финансирование через TIF составило относительно небольшую долю в проекте и очевидно не являлось основным источником средств. Определенные виды работ, такие как расчистка территории, соответствовали критериям для получения TIF финансирования, к тому же город был заинтересован в развитии туризма в округе. Участие TIF финансирования в проекте закрепило эту заинтересованность. Кроме того, следует отметить, что в Чикаго TIF является одним из основных источников территориального развития.[114] |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | Информация о специальных методах анализа для определения географических границ не найдена. По мнению эксперта, географические границы проекта были определены в соответствии с имеющейся свободной территорией, которую возможно было приобрести в собственность, и которая соответствовала требованиям по развитию парковой зоны.<br>Территория изначально находилась в собственности Железнодорожной компании Индианы, являлась незастроенным участком на берегу реки, окруженным жилыми домами. При этом, в непосредственной близости отсутствовали какие-либо парки либо зеленые зоны. |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF | Стоимость проекта определялась компанией-девелопером Чикаго Парк Дистрикт. Размеры TIF финансирования утверждались в соответствии с общей |

[114] https://planning.unc.edu/people/faculty/williamlester/LesterTIFinChicagoforthcoming.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | процедурой, установленной законодательно.<br>Инвестиции на этапе строительства составили $5 000 000, из которых $3 000 000 были профинансированы из TIF. Строительство было разделено на 2 этапа, один из которых финансировался частными инвестициями, а второй – в рамках TIF. Средствами TIF были профинансированы основные строительные и проектные работы, а также работы по сохранению окружающей среды. Частные инвестиции были направлены на строительство манежа, бассейна и теннисных кортов.<br>На втором этапе расширения и развития необходимые инвестиции были оценены в $38 037 500. TIF финансирует $10 000 000 из этих инвестиций, в том числе расходы на приобретение дополнительных 5 акров земли, очистку бассейна реки, оборудование водного пути и рыболовной инфраструктуры. |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | Владельцем и менеджером парка является муниципальная корпорация Чикаго Парк Дистрикт (ChicagoParkDistrict).<br>TIF-проекты управляются по типовой схеме, установленной законодательно[115].<br>Нормативная база включает в себя законодательство штата Иллинойс[116], а также муниципальные нормативные акты Чикаго и планы развития TIFокругов[117].<br>Участвующие организации и основные стейкхолдеры[118]:<br>- Департамент развития округов (DepartmentofCommunityDevelopment) – планирует и управляет проектом, ведет переговоры с инвестором, выступает представителем города в Соглашении о развитии, соответственно, наделен правами и обязанностями по договору[119]. |

[115] http://www.illinois-tif.com/about-tif/

[116] http://www.ilga.gov/legislation/ilcs/ilcs4.asp?ActID=802&ChapterID=14&SeqStart=208800000&SeqEnd=210900000.

[117] http://www.cityofchicago.org/city/en/depts/dcd/supp_info/redevelopment_plans.html

[118] http://tigger.uic.edu/cuppa/gci/cs/tif/docs/CommunityScholarsTIFGuide.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | Комиссия по развитию округов – консультирует Городской Совет по вопросам развития.<br>Городской Совет – принимает решения о планах развития и соглашениях о развитии.<br>Инвесторы – запрашивают TIF финансирование в обмен на создание рабочих мест, инфраструктуры и прочих мер по развитию округов. Для проекта развития парка Пинг Том инвестором выступила муниципальная корпорация Чикаго Парк Дистрикт. Является второй стороной Соглашения о развитии, заключаемого с Городом.<br>Консультанты – часто работаю от имени Городского Совета с целью обеспечения соблюдения интересов резидентов округа.<br>Общественные организации и комитеты – представители резидентов округа и иных гражданских сообществ. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | Основными стейкхолдерами проекта являются:<br>Инвестор – Чикаго Парк Дистрикт: муниципальная корпорация, владеющая землей и управляющая парком. Принимает решения об инвестициях, получает доход в рамках TIF.<br>Город Чикаго – экономическое и социальное развитие территории, повышение качества жизни населения, увеличение налоговой базы.<br>Жители округа – получают доступ к рекреационной территории, повышается качество жизни в округе, возрастают финансовые потоки в связи с увеличением количества туристов.<br>Проект осуществлялся при активном участии сообщества резидентов округа и их представителей. На этапе строительства парка была создана консультационная комиссия, состоящая из представителей городского сообщества, основной задачей которой являлось обеспечение соблюдения интересов резидентов окружающих территорий. Так, основными требованиями к парку, выдвинутыми представителями сообщества округа, являлись наличие детской площадки, закрытого манежа, спортивной площадки и сохранение имеющихся зеленых насаждений. |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | Перед началом второго этапа модернизации и расширения парка было проведено более 15 различных встреч и консультаций со стейкхолдерами и консультантами, включая три открытых публичных встречи-консультации, четыре консультации с представителями Музейного Фонда Чайнатауна. Кроме того, в обсуждениях участвовали представители других общественных организаций и фондов. В результате этих встреч и консультаций были сформулированы основные цели развития, включая обеспечение культурных и рекреационных нужд резидентов окружающих территорий, обеспечение водного пути для немоторизованных лодок и судов, создание парковочных мест. |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | Основными сложностями на этапе строительства являлись:<br>- железнодорожные пути, блокирующие доступ в парк (для решения построен подземный проход),<br>- поддерживающие конструкции берега реки Чикаго находились в аварийном состоянии и требовали реконструкции,<br>- территория требовала серьезных работ по очистке и экологическому восстановлению (работы были профинансированы из средств TIF).<br>Эти препятствия замедлили реализацию проекта, но не остановили его. |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | Информация о количественных показателях не обнаружена. Показатели успешности реализации проекта могли бы быть:<br>- финансовые показатели: увеличение налоговых поступлений в округе, оборот по продажам услуг, предлагаемых на территории парка (таких как аренда лодок), рост стоимости недвижимости в округе;<br>- иные количественные показатели: посещаемость парка;<br>- качественные показатели: оценка парка туристами и жителями округа.<br>Качественно проект реализован в соответствии с установленными сроками: первый этап строительства завершен в 1991 году, второй этап азвития и расширения – в 2013. Проект признан успешным с точки |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | зрения Городского Совета Чикаго, хотя показатели успешности не приводятся.[120]Кроме того, парк получил несколько наград за вклад в развитие городского сообщества.[121] |

[120] http://www.cityofchicago.org/city/en/depts/dcd/supp_info/tif_success_stories.html.
[121] http://www.cityofchicago.org/city/en/depts/dcd/supp_info/redevelopment_plans.html.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №4. Театр Хауарда (Howard Theater), США, Вашингтон, Округ Колумбия**

| | |
|---|---|
| Проект:<br><br>Отрасль:<br>Дислокация:<br>Временные рамки: | Театр Говарда (Howard Theater)<br>Культура. Экология. Парки и зоны отдыха<br>Вашингтон, Округ Колумбия (Washington, D.C.)<br>2010-2014 гг. – выпуск облигаций TIF |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | Театр Говарда является одним из старейших театров в Вашингтоне. Он был открыт в 1910 году, и в течение нескольких десятилетий являлся центров культуры чернокожего населения города[122]. В 1980-х гг. театр пришел в упадок, в том числе вследствие обеднения окружающих территорий, недостатка финансирования и устаревания здания.<br>В 2002 году Общество по сохранению исторического наследия Округа Колумбия (DC Conservation League) отнесло здание Театра к наиболее подверженным риску разрушения[123].<br>В 2010 году штатом было принято решение восстановить театр в рамках общей программы территориального развития города. |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | Проект включает реконструкцию здания театра Говарда в центральной части города Вашингтон, восстановление площадки с 600 посадочными местами.<br>Стоимость проекта составила 29 млн долларов, из них 4 млн составили средства TIF[124] и 8 млн – грант штата. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | Проект получил финансирование в рамках программы штата Великие Улицы (Great Street Initiative DC). Основная аргументация предоставления штатом финансовой поддержки для реконструкции здания театра заключалась в исторической и культурной ценности здания.<br>В целом, финансирование проекта было обеспечено из целого ряда источников, включая частные пожертвования и различные программы |

[122] http://thehowardtheatre.com/history/

[123] http://web.archive.org/web/20021202131120/http://www.dcpreservation.org/endangered/2002/theatres.html

[124] http://app.cfo.dc.gov/services/fiscal_impact/pdf/spring09/Howard-Theatre-Redevelopment-Project-Great-Streets-Initiative-Tax-Increment-Financing-Amendment-Act-of-2011.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | штата (налоговые кредиты, TIF, прямой грант[125]). |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | Географически проект ограничен историческим зданием Театра Говарда.<br>Налоговая база для покрытия проекта определяется в соответствии с территорией, включенной в проект Великие Улицы Округа Колумбия (Great Street Initiative DC). |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | -- |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | Проект реализуется на уровне штата Округ Колумбия и финансово является частью межведомственного проекта Великие Улицы (Great Street Initiative DC)[126], который направлен на комплексное восстановление исторических округов и территорий штата.<br>Театр находится на земле штата, которая отдана в аренду управляющей группе Howard Theatre Redevelopment Team[127].<br>Для финансирования проекта законодательством штата (§ 2-1217 Налогового Кодекса штата[128]) в 2010 году был создан специальный Фонд проекта по развитию Театра Говарда. Фонд создан для аккумуляции средств от TIF для последующих выплат по TIF облигациям. Средства из этого Фонда, в случае профицита, не могут быть перечислены в бюджет штата и должны быть использованы только на развитие театра.<br>Особенности управления облигациями также описаны в § 2-1217 Налогового Кодекса штата[129].<br>Таким образом, в проекте задействованы:<br>- Округ Колумбия – владелец земли, инициатор и организатор проекта, нормативное обеспечение, финансирование (TIF и грант), |

[125] http://www.franchising.com/news/20120416_washington_dcrsquos_historic_howard_theatre_comple.html
[126] http://greatstreets.dc.gov/
[127] http://app.cfo.dc.gov/services/fiscal_impact/pdf/spring09/Howard-Theatre-Redevelopment-Project-Great-Streets-Initiative-Tax-Increment-Financing-Amendment-Act-of-2011.pdf
[128] http://dccode.org/simple/sections/2-1217.34a.html
[129] http://dccode.org/simple/sections/2-1217.34e.html



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | - город Вашингтон (Мэр) – выпускает и управляет облигациями TIF,<br>- управляющая группа Howard Theatre Redevelopment Team – менеджер проекта,<br>- компании, выполняющие работу по договору – строительные, проектные и дизайнерские услуги.<br>Важным стейкхолдером являются жители округа и всего Вашингтона в целом, но информация об их участии не найдена. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | 2010-2012 гг.- реконструкция здания театра<br>2012 год – торжественное открытие здания театра<br>Проект реконструкции и сама реконструкция были выполнены компаниями Martinez + Johnson Architecture и Marshall Moya Design. |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | Информация о специфических рисках для проекта не обнаружена.<br>Можно предположить, что проект является в большей степени неприбыльным, но имеющим высокую ценность для города, культурного сообщества и граждан. Большую часть финансирования составили гранты и субсидии штата, TIF финансирование составило относительно небольшую часть. |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | Финансовая оценка проектов по восстановлению культурных ценностей и исторических зданий довольно затруднительна.<br>Информация о финансовых трудностях с выплатами по облигациям TIF не найдена. |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №5. Atlantic Station Steel Mill Redevelopment, США, Атланта, Джорджия**

| | |
|---|---|
| Проект: | Atlantic Station Steel Mill Redevelopment |
| Отрасль: | В рамках проекта производится комплексная работа по созданию на территории бывшего сталелитейного завода нового городского района, включающего до 5000 жилых домов, 6 млн квадратных метров коммерческой офисной недвижимости, 1000 гостиничных номеров и до 2 млн квадратных метров торгово-развлекательной недвижимости. Работы, направленные на строительство жилой и коммерческой недвижимости, оплачиваются частным инвестором, при этом в рамках государственного финансирования, реализуемого посредством механизма TIF (методом создания специального района - Tax Allocation District – TAD), оплачиваются:<br>• дороги и коммунальные сооружения;<br>• процедура восстановления окружающей среды;<br>• парковочное пространство[130]. |
| Дислокация: | Атланта, Джорджия |
| Временные рамки: | Согласно первоначальному плану – 1999-2024 гг., с учетом корректировки – 2001-2026 гг. |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | В 1997 году частными инвесторами был предложен план застройки нового городского района, планируемого к расположению на территории бывшего сталелитейного завода. План подразумевал плотную пригородную застройку, что противоречило концепции развития города и могло привести к усугублению транспортных проблем. В дальнейшем план застройки был переработан, включил в себя размещение парковочных мест, широких транспортных артерий. Впоследствии к формированию плана застройки также подключилось Федеральное Агентство по охране окружающей среды, что внесло дополнительные корректировки. Застройщик не был согласен со всеми предложенными изменения проекта, но в итоге план застройки все же был согласован с регулирующими органами. Судя по всему, |

[130] http://www.uic.edu/orgs/brownfields/research-results/documents/AtlanticStationCaseStudyFinalforposting1-3-13.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | причинами использования TIF-механизма в том числе было вмешательство городских властей в планы частного инвестора, что и привело к данной форме частно-государственного сотрудничества. |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | Согласно законодательству (Georgia Redevelopment Powers Act) механизмы TIF могут быть использованы в зонах, нуждающихся в реконструкции, например – бывших промышленных районах, при этом целями финансирования, согласно закону, могут быть[131]:<br>• общественные помещения;<br>• объекты инфраструктуры, такие как: водопроводы, канализации, улицы, тротуары, парковки, общественные парки, строительные конструкции и процедуры отчистки земель.<br>В случае данного проекта в плане реконструкции указано, что налоговое финансирование выделяется под цели:<br>• создания дорог и систем бытового обслуживания;<br>• восстановления окружающей среды;<br>• организации парковочного пространства.<br>Власти города планируют выпуск облигаций, которые будут погашаться за счет роста налогов на недвижимость и налога с продаж. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | В рамках доступных документов не раскрывается информация о состоянии муниципальных финансов и их влиянии на решение. В качестве аргументов в пользу использования механизма TIF и создания специального района TAD в плане реконструкции были названы:<br>• преобразование 550кв. метров земли, загрязненной в результате 100-летней работы предприятий тяжелой промышленности;<br>• максимальное использование альтернативных видов транспорта для минимизации заторов и ущерба экологии;<br>• создание основ для дружественной пешеходной инфраструктуры в городе; |

[131] http://www.dca.state.ga.us/communities/downtowndevelopment/publications/urahowto.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | • обеспечение жильем широкого круга населения с разным уровнем дохода;<br>• создание большого количества рабочих мест;<br>• обеспечение города дополнительной налоговой базой;<br>• создание инструмента финансирования улучшений транспортной инфраструктуры города[132]. |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | Географические границы проекта были предложены частными инвесторами при предоставлении планов застройки, к этому моменту земля находилась в частной собственности. В дальнейшем всей территории был присвоен статус специализированного района, попадающего под действия механизма TIF (TAD), при этом можно отметить, что согласно законодательству район должен быть признан ветхим, разрушающимся, быть отнесен к зонам с недостающей инфраструктурой или иным образом соответствовать нормам присвоения статуса[133], в частности, в планах реконструкции упоминается о проведении экологических исследований. |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | На момент начала проекта на территории отсутствовали объекты общественной инфраструктуры. Планировалось, что общие государственные и частные инвестиции в проект составят 2 млрд долларов, из них 170 млн будут выделены в рамках механизма TIF.<br>Из них:<br>• с 2002 по 2005 год 30 млн на строительство дорог и организацию коммунальных систем, 50 млн на восстановление окружающей среды, 30 млн на парковочное пространство;<br>• с 2005 по 2010 год по 15 млн на дороги и коммунальные системы и парковки;<br>• после 2010 года также по 15 млн на дороги и коммунальные системы и парковки. |

[132] http://static.investatlanta.com/wp-content/uploads/Atlantic-Steel-Redevelopment-Plan.pdf
[133] http://law.justia.com/codes/georgia/2010/title-36/provisions/chapter-44/36-44-3/



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | Методы анализа, которыми были получены данные цифры, не приведены. В плане реконструкции отмечается, что анализ был проведен силами Atlanta Development Authority, Ассоциацией Экономических Исследований (Economics Research Associates) и частной консалтинговой корпорацией CRB Realty. |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | Ответственным за координацию TIF-проекта является специализированный городской орган - Atlanta Development Authority – созданный, в соответствии с законодательством Штата[134], среди полномочий данной организации в рамках данного проекта:<br>• координация деятельности по осуществлению плана реконструкции;<br>• проведение предреконструкционной деятельности, в том числе – анализ территории, окружающей среды, планирование развития, анализ рынка, финансовых возможностей, зонирование, проведение инспекций сооружений и иных действий в рамках реализации комплексного плана развития;<br>• поиск источников финансирования, развития и других частных инвестиций;<br>• помощь в организации кредитования;<br>• маркетинговое содействие;<br>• координация планирования и общественных улучшений с департаментом строительных работ;<br>• переговоры с брокерами, собственниками, застройщиками;<br>• подготовка экономического и финансового анализа[135].<br>Кроме того Atlanta Development Authority был заключен договор с частной консалтинговой компанией в сфере недвижимости для содействия в организации и ведении проекта. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, | Проект разделен на 3 этапа, поэтапное распределение финансирования в рамках механизма TIF было приведено выше: |

[134] http://law.justia.com/codes/georgia/2010/title-36/provisions/chapter-44/36-44-4/
[135] http://static.investatlanta.com/wp-content/uploads/Atlantic-Steel-Redevelopment-Plan.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| | |
|---|---|
| взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | • с 2002 по 2005 год 30 млн на строительство дорог и организацию коммунальных систем, 50 млн на восстановление окружающей среды, 30 млн на парковочное пространство;<br>• с 2005 по 2010 год по 15 млн на дороги и коммунальные системы и парковки;<br>• после 2010 года также по 15 млн на дороги и коммунальные системы и парковки.<br>Кроме того, в рамках первого этапа из федерального бюджета совместно с бюджетом штата, было выделено 50 млн долларов на строительство моста.<br><br>В качестве промежуточных результатов можно привести данные о налоговых отчислениях, в частности, до начала реконструкции налоговые отчисления Atlantic Steel составляли около 300 000 долларов в год, уже в 2006 году налоговые отчисления с недвижимости составили более 8 млн в год, на 2013 год – почти 30 млн в год, кроме того, 10-20 млн налоговых отчислений генерируют объекты розничной торговли, также поступают отчисления от созданных рабочих мест, но их объем не указывается в отчетах (по плану, к моменту завершения реконструкции число рабочих мест составит порядка 20 тысяч с среднегодовым зарплатным фондом в 619 млн[136]) |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | В рамках плана реконструкции отсутствует информация об анализе рисков. |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | В качестве оценки эффективности можно привести рост налоговых поступлений от объектов недвижимости (примерно 100 раз с 2001 по 2013 год), но данный показатель не отражает эффективности использования именно механизма TIF, а скорее является комплексным показателем реконструкции района. Информация о прямом влиянии TIF отсутствует. |

[136] http://www.uic.edu/orgs/brownfields/research-results/documents/AtlanticStationCaseStudyFinalforposting1-3-13.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №6. University Place Redevelopment, США, Линкольн, Небраска**

| | |
|---|---|
| Проект: | University Place Redevelopment |
| Отрасль: | Транспорт, пешеходное пространство |
| Дислокация: | Линкольн, штат Небраска, США |
| Временные рамки: | 15 лет – с 1999 по 2013 гг. (Согласно законодательству штата TIF-механизм ограничен 15-илетним сроком действия либо сроком, в рамках которого будут выплачены все затраты) |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | University Place Business District – один из старейших и важнейших бизнес-районов города Линкольн, но инфраструктура района (в частности, парковочное пространство, а также транспортно-пешеходные зоны) на момент начала реализации программы не отвечали требованиям постоянно развивающегося района. В 1980-х годах городом были приняты попытки развития общественного пространства делового района, в том числе строительство новых автостоянок и транспортно-пешеходных зон, но в дальнейшем по итогам судебных разбирательств часть нововведений были аннулированы (судя по всему, по итогам споров девелоперов с городскими властями по поводу территорий). С тех пор деловой район пополнился новыми офисными центрами, что привело к ухудшению инфраструктурной ситуации. Мэрией города и Департаментом Городского Развития был подготовлен 15-илетний план, направленный на ревитализацию района[137]. |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | В рамках подготовки плана перепланировки было проведено исследование (проводилось наемной консалтинговой компанией по заказу Мэрии), в рамках которого было изучено внешнее и внутреннее состояние 25 зданий, внешнее обследование 85 зданий, оценка землепользования, полевая оценка территории, проведены опросы экспертов и ответственных чиновников, изучены тематические доклады.<br>По итогам исследования территории бизнес-района было выявлено множество проблем (ветхость конструкций и объектов, |

[137] http://lincoln.ne.gov/city/urban/reports/pdf/upredevplan.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

| | |
|---|---|
| | пожароопасность, антисанитарные условия, недостаточность уличного пространства, и т.д.).<br>Согласно городскому законодательству, выявленных проблем было достаточно, для признания района «некачественным» (в законе прописано 12 факторов, по которым должен оцениваться район, в случае, если несоответствие нормам наблюдается по половине из них, район признается «некачественным», в данном случае негативная оценка была дана по 10 факторам)[138][139]. Кроме того, консультанты пришли к выводу, что невозможно решить выявленные проблемы района силами частных инвесторов без содействия властей, предоставляемого в рамках закона штата Небраски о Развитии Местности, которое предполагает поддержку в виде использования механизмов TIF[140].<br>При этом стоит отметить, что план перепланировки подразумевает поддержку не только с использованием TIF, но и других методов финансирования в рамках проекта реконструкции, при этом согласно отчету об использовании механизмов TIF в рамках работы по созданию парковочных мест и организации пешеходного пространства (судя по всему, включая реконструкцию фасадов зданий) был использован именно механизм TIF[141].<br>Кроме того, законодательство штата, указывает на минимальные требования к планам реконструкции, в частности, в рамках плана должны регулироваться: цели землепользования, улучшение трафика, систем общественного транспорта, коммунального хозяйства, рекреационных и социальных объектов, требования к строительству новых объектов[142].<br>В целом же, можно сказать, что TIF-финансирование может быть осуществлено только в рамках планов перепланировки, при этом план перепланировки не |

[138] http://nebraskalegislature.gov/laws/statutes.php?statute=18-2103
[139] https://lincoln.ne.gov/city/urban/redev/pdf/blightdef.pdf
[140] http://www.revenue.nebraska.gov/PAD/legal/regs/18-Community_Redevelopment_Law.html
[141] http://www.revenue.nebraska.gov/PAD/research/TIF_Reports/TIF_REPORT_2004.pdf
[142] http://nebraskalegislature.gov/laws/statutes.php?statute=18-2101



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | обязательно будет подразумевать использование TIF-механизма.<br>Для финансирования проекта город выпускает облигации, которые будут возмещаться за счет прироста налога на недвижимость. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | Основным аргументом в пользу использования государственной поддержки и механизмов TIF являлась невозможность самостоятельного решения проблем развития и модернизации района силами частных инвесторов. В частности, оценка необходимости использования TIF (Community Improvement Financing – в рамках местного законодательства) при организации парковочного и пешеходного пространства была дана Департаментом общественных работ, что было выявлено в рамках исследования. |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | В рамки проекта попали 20 городских кварталов, представляющих собой University Place Business District, при этом размер территории и его географические границы были обусловлены исключительно городским зонированием и выделением в его рамках University Place Business District. Парковочные и пешеходные зоны были определены планом перепланировки (механизмы их выделения не указаны), в дальнейшем, согласно отчетам об использовании механизма TIF, данная территория была расширена[143]. |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | В рамках плана реконструкции оцениваются затраты частного и государственного инвестирования в реконструкцию коммерческих объектов, улучшение объектов бытовой инфраструктуры и иного пространства, в том числе парковок. Общие затраты были оценены в 4,5 млн долларов. В законе указано, что план реконструкции должен содержать информацию о затратах и возможных выгодах от проекта, в случае использования при его реализации механизмов TIF[144], но в данном случае такая информация отсутствует. |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно- | Органы местного самоуправления (в случае Линкольна – Мэрия и Департамент |

[143] http://www.revenue.nebraska.gov/PAD/research/TIF_Reports/TIF_REPORT_2013.pdf
[144] http://www.neded.org/tax-increment-financing



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | Развития) занимают центральное место в реализации проекта, но, судя по всему, их деятельность сводится к продаже, передаче в аренду и обмену недвижимости, находящейся в зоне реконструкции заинтересованным сторонам[145] (которые, в том числе, могут быть и государственными структурами). То есть, участниками самого TIF-проекта могут быть как коммерческие, так и государственные структуры. Информация о дополнительном регулировании или специализированной отчетности для организаций, действующих в рамках TIF-механизмов, отсутствует. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | В рамках планов реконструкции выделены следующие стадии:<br>• выпуск облигаций;<br>• выкуп прав собственности;<br>• переселение жителей, в случае необходимости;<br>• проведение конкурсов на выбор архитекторов и инженеров, для проектировки зданий;<br>• утверждение коммунальных улучшений;<br>• выбор подрядчиков на конкурсной основе;<br>• произведение работ по улучшению инфраструктурных объектов;<br>• надзор за деятельностью девелоперов. |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | -- |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | Ежегодно в рамках срока реализации проекта перепланировки с использованием механизма TIF городские власти должны публиковать отчеты, содержащие информацию о налогах на имущество и краткую информацию о проекте. В частности, отчет включает базовую оценку стоимости недвижимости, произведенную на момент начала проекта (при этом оценка корректируется, то есть, если в рамках работ были снесены отдельные здания, их стоимость не учитывается с момента их сноса) и избыточную стоимость недвижимости – разницу между базовой и реальной |

[145] http://www.neded.org/tax-increment-financing



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | стоимостью объектов недвижимости на конец отчетного периода[146].<br>В рамках данного проекта, можно отметить, что избыточная стоимость увеличивалась с начала реализации проекта и на 2013 год составила 13,3 млн долларов (базовая стоимость в 1999 году – 21,9млн, в 2013 – 20,9 млн – уменьшение базовой стоимости произошло за счет сноса промышленной недвижимости, которая входила в оценку еще в 2004 году[147]).<br>По сути, увеличение избыточной стоимости и есть показатель эффективности проекта, в частности, возмещение инвестиций происходит именно с той части налогов, которая была получена с избыточной стоимости недвижимости.<br>То есть, в рамках данного проекта инвесторам было возвращено в 1999 году 61 тысяча долларов, в 2013 – 269 тысяч, всего за период реализации – 2,8 млн долларов. Стоимость недвижимости (сумма базовой и избыточной стоимости) выросла с 21,9 млн до 34,2 млн долларов. |

[146] http://www.revenue.nebraska.gov/PAD/legal/regs/18-Community_Redevelopment_Law.html
[147] http://www.revenue.nebraska.gov/PAD/research/TIF_Reports/TIF_REPORT_2004.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №7. Cityplace Area TIF District, США, Даллас, Техас**

| | |
|---|---|
| Проект: | Cityplace Area TIF District |
| Отрасль: | Коммунальная инфраструктура, строительство моста, благоустройство улиц, развитие общественного пространства, отчистка территории, развитие.<br>По итогам реализации проекта примерно 50% TIF-средств было потрачено на развитие коммунальной инфраструктуры и благоустройство улиц[148]. |
| Дислокация: | Даллас, Техас |
| Временные рамки: | 1992-2012 гг. |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | В 1970-1980х годах частный инвестор начал самостоятельное развитие района Ситиплейс, расположенного вблизи центральной деловой части Далласа (Даунтауна). После реализации части планов в 87 году данный инвестор инициировал процедуру банкротства, в рамках которой имущество, расположенное на территории района Ситиплейс, было выкуплено Oak Creek Partners, Ltd. В начале 90х Oak Creek Partners, Ltd наняли частную консалтинговую фирму, известную по разработке планов реконструкции парковой зоны в Нью-Йорке, для разработки TIF-плана для Ситиплейс.<br>В дальнейшем TIF-план был предоставлен на рассмотрение в городской совет. Городской совет, принимая во внимание то, что последние годы наблюдался спад экономического развития Далласа, а также ввиду необходимости стимулирования развития делового центра, принял решение о создании в рамках Ситиплейс особого района, что подразумевает использование TIF-механизма.<br>На момент начала проекта примерно 73,5% территории Ситиплейс пустовало, основная часть существующих объектов находилась под управлением Ситиплейс Компани (судя по всему, управляющая компания Oak Creek Partners, Ltd).<br>В итоге программа TIF-развития включила в себя:<br>• строительство 2550 жилых единиц; |

[148] http://www.dallas-ecodev.org/wp-content/uploads/2012/04/CityPlace_annualreport.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | • 80 тысяч кв.метров офисной недвижимости;<br>• 40 тысяч кв.метров торговых площадей.<br>Согласно плану финансирования, высота застройки регулируется в зависимости от зоны районы, в частности, высота строений в смешанных торгово-жилых зонах – не больше 18 метров[149]. |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | Основной план улучшений был предоставлен Oak Creek Partners. В рамках подготовки плана были проведены консультации с представителями местных сообществ, предпринимателями, неформальными лидерами местных общин, дополнительно при поддержке городских властей были проведены исследования общественного мнения, кроме того, была исследована финансовая целесообразность проекта.<br>Городом для финансирования проекта были выпущены облигации, которые были полностью погашены из налогового прироста в 2010 году. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | Согласно данным финансового плана, на момент согласования проекта, власти города столкнулись с финансовыми проблемами, в частности:<br>• уменьшение стоимости земли и снижение налоговых поступлений с недвижимости;<br>• рост расходов.<br>В финансовом плане отсутствует более подробная информация насчет данных проблем. |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | Географические границы были представлены в планах, разработанных Oak Creek Partners, размер района составил примерно 930 кв. километров. |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | Налогооблагаемая стоимость объектов внутри территории на момент начала составляла около 45 млн долларов. Размер планируемых TIF-инвестиций должен был составить 23 млн долларов в течение первых восьми лет, направленных на улучшение инфраструктуры района с дальнейшей возможностью пересмотра планов. |

[149] http://www.dallas-ecodev.org/wp-content/uploads/2012/04/cityplace_plan.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | По итогам реализации проекта можно сказать, что[150]:<br>• сумма TIF-инвестиций составила 46 млн долларов;<br>• 21 млн был потрачен на развитие и улучшение коммунальных систем и благоустройство улиц;<br>• 7 млн были потрачены на развитие общественного пространства;<br>• 2,5 млн на строительство моста. |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | Ответственным за координацию проекта органом является Совет Директоров, специализированный орган, созданный городскими властями в рамках законодательства[151], включающий 10 членов, 5 человек из которых назначаются городским советом, еще 5 – представители других налоговых юрисдикций, которые затрагивает TIF-район (кроме города Даллас данный район охватывал другие муниципальные единицы, например, Округ Районной Больницы). Кроме того, данный орган принимал окончательное решение по согласованию TIF-проекта[152]. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | Согласно первоначальным планам, на момент 15-летия проекта итоговая налогооблагаемая стоимость недвижимости должна была составить 518 млн долларов. Судя по промежуточным итогам за 2006 год, данный показатель не был достигнут и составлял около 300 млн долларов[153].<br>Не были также достигнуты планируемые показатели введенной в эксплуатацию офисной недвижимости: вместо 80 тысяч кв.метров было построено около 20 тысяч. Показатели строительства жилья и торговой недвижимости были примерно на уровне планов (2287 жилых единиц из 2550 планируемых и около 42 тысячи кв. метров торговых площадей вместо 40 тысяч).<br>При этом промежуточная оценка реализации проекта была положительной. В отчете также отмечается, что в планах строительство 1325 жилых единиц, строительство 50 тысяч кв.метров офисных |

[150] http://www.dallas-ecodev.org/wp-content/uploads/2012/04/CityPlace_annualreport.pdf.
[151] http://www.statutes.legis.state.tx.us/Docs/TX/htm/TX.311.htm.
[152] http://www.dallas-ecodev.org/wp-content/uploads/2012/04/cityplace_plan.pdf.
[153] http://www.dallascityhall.com/committee_briefings/briefings0606/20060613_EDH_cityplace.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | площадей, и 10 тысяч кв.метров торговых площадей. |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | -- |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | Основными индикаторами эффективности проекта являются рост налогооблагаемой базы и налогов. Итоговое увеличение составило 1382,7% - с 45 млн долларов до 668 млн долларов. |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №8. Avondale Square project, США, Ист Лэнсинг, Мичиган**

| | |
|---|---|
| Проект: | Avondale Square project |
| Отрасль: | Развитие коммунальной инфраструктуры при строительстве новых жилых домов |
| Дислокация: | East Lansing, Michigan |
| Временные рамки: | С 2007 года, не более 30 лет |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | Городские власти планируют приобретение и снос существующих объектов недвижимости и подготовку инфраструктуры для дальнейшей застройки территории жилой недвижимостью, в том числе реализуемой в рамках программы доступного жилья. В целях привлечения частных инвесторов власти города планируют использовать механизм TIF для частичного финансирования проекта[154] |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | Проект был подготовлен городским Департаментом Планирования и утвержден городским советом и специально созданной комиссией (Brownfield Redevelopment Authority), ответственной за реализацию проекта. Кроме того, Департамент охраны природы провел оценку коммунальных систем территории, которая выявила их ненадлежащее состояние.<br>Финансирование проекта будет осуществлено посредством выпуска городом долгосрочных облигацией на срок 25 лет. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | Согласно законодательству штата (Brownfield Redevelopment Financing Act, Michigan Public Act 381), территория и объекты на ней были признаны «не соответствующим стандартам», что позволило создать особый район, в рамках которого возможно использование TIF-механизма. |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | В планах реконструкции отсутствует обоснования включения тех или иных территорий в зону реконструкции, но, судя по всему, их включение в первую очередь обосновывается планами городского развития и зонированием. |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри | Оценка налогооблагаемой базы района была получена от налоговых |

154 http://www.cityofeastlansing.com/Home/Modules/DMX/tabid/60/Default.aspx?Command=Core_Download&EntryId=8389.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | органов, механизм оценки стоимости планируемой к выкупу занятой жильцами недвижимости не описан. Отмечается, что выкуп происходит в соответствии с законом о переселении. В случае, если жильцы согласны продать недвижимость добровольно, им предоставляется дополнительная поддержка штата и города, в ином случае недвижимость продается городу по стоимости, определенной согласно специальным критериям[155].<br>Объем финансирования в рамках TIF должен составить около 4 млн долларов, в том числе из них 1,6 млн должны быть потрачены на выкуп недвижимости, 400 тысяч - на развитие коммунальной инфраструктуры, которое необходима на момент начала проекта. Еще 2 млн в случае необходимости могут быть предоставлены частным инвесторам на цели, не противоречащие законодательству (то есть, также развитие инфраструктуры или дорожного хозяйства).<br>7 млн инвестиций должны быть предоставлены частными инвесторами. |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | В рамках закона создается специальный орган – Brownfield Redevelopment Authority – координирующей реализацию проекта. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | Реализация проекта включает стадию переселения жителей и выкупа их недвижимости, данная процедура осуществляется в рамках законодательства о переселении. Лицам, добровольно согласившимся на переселение, предоставляются льготы. |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | – |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | Согласно данным TIF-плана, налоговый прирост за время реализации проекта должен составить 3,980,874 долларов. Если на момент 2012 года налог с налогооблагаемой базы недвижимости составляли 12,5 тысяч долларов, то к 2024 году налоговые отчисления должны составить 125 тысяч долларов, а к 2041 – 195 тысяч долларов. |

[155] http://www.ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?SID=0cec97083a4826e2d458405a9fe71c66&node=pt49.1.24&rgn=div5



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №9. Медицинский центр Medical Center of the Americas, США, Эль-Паco, Техас**

| | |
|---|---|
| Проект: | Medical Center of the Americas |
| Отрасль: | Здравоохранение |
| Дислокация: | Эль Паco, Техас |
| Временные рамки: | 2012-2042 гг. |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | Согласно финансовому плану, на территории проекта изначально были расположены научные и образовательные учреждения, занятые в сфере здравоохранения, а также медицинский центр. Властями города было принято решение о стимулировании развития здравоохранительного кластера, посредством создания особой зоны, в рамках которой возможно использование TIF-механизма.<br>Итоговой целью проекта является создание единого медицинского городка, который сможет стать медицинским центром города, повысит экономические преимущества Эль Паco и сможет позиционироваться, как главный медицинский, образовательный и исследовательский центр региона- Medical Center of the Americas (MCA)[156]. |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | Концепция MCA была подготовлена в рамках планов комплексного развития города, опубликованных в 1999 году. В 2011 году в план были внесены изменения, включающие расширение планируемой территории медицинского центра и планы застройки, разработанные частной компанией по заказу городских властей. Также властями было проведено исследование финансовой целесообразности использования механизма TIF и рассчитаны 4 сценария финансового развития.<br>В рамках проведения оценки экономической целесообразности, выполняемой частной консалтинговой организацией, была определена нежелательность иных механизмов финансирования, отличных от Pay As You Go. Причинами этого является уникальность расположенных в зоне реконструкции объектов (научные и медицинские центры), хотя и относящихся |

[156] http://www.elpasotexas.gov/muni_clerk/agenda/01-15-13/01151307G.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | к объектам коммерческого назначения, как требует законодательство, но при этом не облагаемых налогами на недвижимость, ввиду чего невозможно возмещение государственных займов или облигаций из роста налога на данную недвижимость, а рост стоимости иной недвижимости в рамках TIF-района не может быть гарантирован. Для возмещения затрат будет использован налог на недвижимость, налог с продаж и прибыль от продажи земельных объектов. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | В рамках плана реконструкции не рассматривается вопрос муниципальных финансов, аргументом в пользу создания TIF-района является необходимость развития медицинско-научного кластера. |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | Критериями определения географических границ служили, в первую очередь, географические границы собственности расположенных на территории научных и здравоохранительных организаций (на их долю приходится 70% территории включенной в район TIF-инвестиций). Также 30% территории принадлежат городским властям, их выбор был обусловлен отсутствием на данной территории необходимых к расселению объектов недвижимости, кроме того, критерием их выбора было смежное расположение с частными землями. В целом зона развития охватывает 271 000 кв.метров и находится внутри более крупной зоны, которая должна стать территорией MCA согласно генеральному плану развития города. |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | Согласно налоговой оценке стоимость земель и территорий, входящих в зону TIF-района, около 15 млн долларов. При этом реальная налогооблагаемая стоимость равна нулю, так как медицинские и научные учреждения имеют особый налоговый статус и с них не взымается налог на недвижимость (возможно, так не во всех штатах?), из которого, как правило, и происходит возмещение в рамках TIF. В связи с этим налоговое возмещение будет происходить с объектов, расположенных в пределах большой зоны MCA, которая окружает TIF-объекты. Кроме того, возмещение будет |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | происходить за счет налогов с продаж принадлежащих городу земель, расположенных в пределах данной территории.<br>Согласно расчетам итоговый размер инвестиций составит 5,7 млн долларов, при этом расходы частных инвесторов составят 157 млн долларов, в частности, планируется, что:<br>• 50 млн долларов будут инвестированы в строительство телемедецинского ресурсного центра;<br>• 40 млн долларов будут инвестированы в строительство детской больницы;<br>• 25 млн долларов – в строительство административного офиса;<br>• 39 млн – в развитие научных учреждений;<br>• 3 млн – в развитие конференц-центра.<br>В свою очередь, со стороны города в рамках TIF будет реализовано:<br>• ремонт области нахождения клиник, создание новых парковок – 1,5 млн;<br>• строительство пожарной станции – 3,8 млн;<br>• уличные улучшения – освещение, озеленение и т.д. – 780 тысяч[157]. |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | В рамках плана не указано, какая организация является ответственной за проект, при этом отмечено, что за реализацию общественных улучшений ответственны конкретные департаменты городских властей (Департамент здравоохранения, Департамент ремонта, Районное пожарное подразделение, и Компания, управляющая скоростным транспортом города). Судя по всему, данные департаменты должны провести работы в рамках своих бюджетов с последующим возмещением из TIF, при этом они имеют права найма частных организаций в рамках проведения тендеров[158]. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, | Данный проект является ориентированным не на отдельный район и нацелен на развитие конкретных объектов |

[157] http://www.elpasotexas.gov/muni_clerk/agenda/01-15-13/01151307G.pdf.
[158] http://www.publiccontractors.com/Gilbert%20Law%20Firm/2997499.html.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | недвижимости, причем необлагаемых налогом (научные и медицинские объекты). Для возмещения затрат средства будут браться из прироста налоговых поступлений от иных территорий, окружающих данные объекты недвижимости. |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | Информация об оценке рисков отсутствует, но, судя по всему, у властей есть договоренности с частными инвесторами об инвестировании в строительство медицинских и научных учреждений. |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | Судя по финансовому плану, можно предположить, что оценкой эффективности будет являться повышение налогового дохода и налогооблагаемой стоимости недвижимости. Судя по средненизкому (medium-low) прогнозу, к 2042 году стоимость налогооблагаемой недвижимости района должна составить 24 млн долларов (при этом стоимость не налогооблагаемой недвижимости - 129 млн против 15 млн), что принесет около 3 млн налоговых поступлений и, следовательно, не возместит все затраты в рамках TIF. Согласно средневысокому прогнозу, к 2042 году стоимость налогооблагаемой недвижимости составит 67 млн долларов и принесет 8,6 млн долларов в качестве налоговых поступлений, при этом оценка не облагаемой налогами недвижимости в рамках сценария – 104 млн долларов. |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №10. Район City of Lawrenceville Tax Allocation District #1 – Highway 120 Corridor, США, Лоренвилль, Джорджия**

| | |
|---|---|
| Проект: | City of Lawrenceville Tax Allocation District #1 – Highway 120 Corridor |
| Отрасль: | Здравоохранение |
| Дислокация: | Lawrenceville, Georgia |
| Временные рамки: | Сроки времени действия особого района не установлены планом, но отмечается, что формирование района TAD выполнено в рамках программы Комплексной реконструкции города 2008-2030, сам план TAD подготовлен и согласован властями в 2011 году. |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | В 2008 году городскими властями был принят план комплексной реконструкции город, в рамках реализации которого власти планировал решить ряд проблем, таких как:<br>• улучшение транспортных систем;<br>• улучшение пешеходных удобств и развитие альтернативных видов транспорта;<br>• развитие жилого комплекса;<br>• содействие экономическому развитию;<br>• обновление коммунальных систем и общественных строений;<br>• увеличение налогооблагаемой базы.<br>The Highway 120 Corridor проходит в центральном районе городе и является основным транспортным шлюзом города, в рамках его реконструкции методом создания TIF-района планируется решить часть обозначенных задач, в частности, стимулировать частные инвестиции, обеспечить широкие возможности для трудоустройства и увеличить набор предлагаемых жителям города услуг.<br>Помимо прочего, в рамках данного шоссе, на въезде в город, расположен медицинский центр, Gwinnett Medical Center, в рамках реконструкции планируется уделить отдельное внимание его развитию.<br>В частности, в рамках сопутствующих исследований было выявлено, что дальнейшее развитие медицинского центра без содействия властей приведет к недостаточной |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | транспортной доступности, увеличению пробок[159]. |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | Проект был разработан частной консалтинговой организацией по заказу городских властей и был утвержден городским советом после публичного рассмотрения (уведомление о рассмотрении было опубликовано в местной прессе и в слушаниях могли принять любые желающие)[160][161].<br>Ответственная за разработку плана организация провела исследования, в рамках которых определила рамки и цели проекта, в частности, цели создания TIF-района включают:<br>• увеличение вариантов выбора жилой недвижимости, поощрение строительства многофункциональных многоэтажных жилых комплексов, развитие объектов жилой недвижимости, ориентированной на различные возрастные группы;<br>• содействие развитию коммерческого потенциала района;<br>• поощрение развития транспортной сети;<br>• оказание поддержки развитию медицинского центра, содействие расширению его площади, улучшение пешей и транспортной доступности медицинского кластера.<br>Планируется, что в рамках реализации проекта будет построено:<br>• 370 единиц жилья;<br>• 11 тысяч кв. метров торговой недвижимости;<br>• 24 тысячи кв. метро офисной недвижимости;<br>• 42,5 тысячи медицинских помещений;<br>• отель. |

159 http://www.lawrencevillega.org/userfiles/file/Government/Planning_Zoning/MasterPlans/Lawrenceville%20TAD%201%20-%20Duluth%20Hwy%20Corridor%20-%20Redevelopment%20Plan%20-%2010%2019%2011.pdf.

160 http://lawrencevillecityga.iqm2.com/Citizens/Detail_LegiFile.aspx?Frame=&MeetingID=1001&MediaPosition=&ID=1022&CssClass.

161 http://www.gwinnettcourts.com/legals/2011/OCTOBER%202011/1014_FRI_GDP_9b-11.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | Информация о муниципальных финансах отсутствует. Известно, что город планирует, что итоговая стоимость возведенной недвижимости составит 245 млн долларов, а налогооблагаемая база увеличится до 94,1 млн долларов (на момент начала проекта она составляет 14,7 млн долларов).<br>При этом частные инвестиции в медицинский сектор составят около 80 млн долларов.<br>По оценке экспертов необходимые городские затраты в рамках TIF составят около 17,5 млн долларов, в частности, планируются траты на улучшение инфраструктуры, организацию парковочных мест, организацию траффика, снос зданий, очистку территорий и т.д. Какая часть затрат пойдет на улучшение медицинского района, в отчете не раскрывается[162].<br>Финансирование осуществляется посредством выпуска облигаций. |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | Географические границы обусловлены протяженностью транспортного коридора и расположением в его рамках 4х выявленных экспертами зон, наиболее пригодных для экономического развития:<br>• зона медицинского центра;<br>• смешанная зона коммерческо-жилой недвижимости;<br>• зона коммерческой недвижимости;<br>• зона недвижимости для пенсионеров (senior apartments). |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | Общая стоимость объектов внутри медицинской зоны, на момент обследования – 24 млн долларов, из них налогооблагаемая недвижимость – 6,9 млн долларов (в целом по всему TIF-району – 43,7 млн и 14,6 млн соответственно). |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | Согласно законодательству штата, город должен назначить Реконструкционного Агента для координации проекта. В данном случае в качестве агента выступает городской совет, в чьи задачи будет входить взаимодействие с застройщиками, содействие в разрешении |

162 http://www.lawrencevillega.org/userfiles/file/Government/Planning_Zoning/MasterPlans/Lawrenceville%20TAD%201%20-%20Duluth%20Hwy%20Corridor%20-%20Redevelopment%20Plan%20-%2010%2019%2011.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | проблем с органами власти, координация финансирования и т.д. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | – |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | – |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | На данный момент проект реконструкции только стартовал и информация об оценке эффективности отсутствует, но, судя по финансовому плану, данная оценку будет включать показатели стоимости имущества и изменения налогооблагаемой базы. Согласно оценкам, по итогам реализации проекта оценочная стоимость недвижимости увеличится на 200 млн долларов, а рост налогооблагаемой базы составит 255% с 31 до 79 млн долларов. |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №11. Государственные школы Chicago Public Schools Construction Projects, США, Чикаго, Иллинойс**

| | |
|---|---|
| Проект:<br><br><br>Отрасль:<br>Дислокация:<br>Временные рамки: | Строительство государственных школ в Чикаго (Chicago Public Schools Construction Projects)<br>Развитие сети государственных школ<br>Чикаго, Иллинойс<br>С 2006 года |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | В 2006 году Государственные школы Чикаго (Chicago Public Schools) при поддержке Мэра города анонсировали программу развития Чикагских государственных школ «Современные школы Чикаго» (Modern Schools Across Chicago), включающую строительство 24 новых школ и обновление 3 существующих. Подразумевалось строительство школ всех звеньев, от начальной до старшей. Строительство старших школ предполагало использование некоторого прототипа, отдельно указывалось, что отдельные объекты старших школ (спортивные сооружения) будут доступны для широкого доступа во внеучебные часы[163].<br>Изначально проект был направлен на решение проблемы, связанной с недофинансированием районов, где имеются государственные школы.<br>Кроме того, подчеркивалась необходимость поддержки школ в рамках политики мэра города Ричарда Дэйли, стремившегося сохранить в городе семьи среднего класса, которые, как считалось, переезжают в пригороды, не имея средств на частную школу и оценивая государственные школы в пригороде выше, чем городские[164]. |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | Изначально проект никак не был связан с механизмом TIF. Предполагаемый размер вложений в программу составлял 1 млрд долларов. Для начала программы в 2006 году городом были выпущены муниципальные облигации на сумму в 500 млн долларов. Впоследствии при погашении облигации мэром было предложено задействовать средства из TIF-фондов в тех 12 TIF-округах, где были |

[163] http://www.pbcchicago.com/content/projects/public_schools.asp
[164] http://www.chicagobusiness.com/assets/downloads/rooseveltreport.pdf



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | расположены построенные и реконструированные объекты, а также некоторых соседних. Таким образом, строительство школ не является отдельным TIF-проектом, а является составной частью развития округов, в которых уже существовал механизм TIF.<br>На данный момент часть школ была построена при содействии TIF-фондов, часть – из бюджета Государственных школ Чикаго (Chicago Public Schools). Фонды TIF с 2011 года используются только для погашения выпущенных ранее облигаций, нового дополнительного финансирования программы не предусмотрено. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | Конкретные данные о состоянии муниципальных финансов отсутствуют.<br>При этом законодательно использование TIF до сих пор критикуется. Критики ссылаются на законодательство, согласно которому, механизм TIFдля строительства школ может быть использовано только в случае, если текущий план развития TIF-округа, согласно прогнозам, повысит число потенциальных обучающихся среди населения округа сверх текущей мощности существующих государственных школ округа. Такое увеличение было спрогнозировано только в 2 из 12 округов TIF, в которых были построены (реконструированы) государственные школы.<br>Тем не менее, оппоненты отмечают, что в городском законодательстве механизма TIF упомянуто, что финансирование строительства государственных школ в рамках TIF-округа разрешается «в поддержку целей плана развития» округа (redevelopment plan). Размытость данной формулировки и собственно целей, которые указаны в планах развития округов могут служить оправданием для использования механизма TIF. Тем не менее, прямо возможность использования фондов для строительства школ упомянута только в одном плане развития городского TIF-округа. В отдельных планах развития прямо |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | упомянуто, что дополнительных школ не требуется[165]. |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | География выбора школ соответствовала изначальной программе развития Чикагских государственных школ «Современные школы Чикаго» (Modern Schools Across Chicago). |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | На текущий момент TIF предоставил более $ 762 млн в финансирование капитальных проектов в Чикаго государственных школ[166]. Данная сумма включает в себя как часть погашенного долга по выпущенным муниципальным облигациям в 2006 году, так и финансирование программы развития Чикагских государственных школ в 2006-2011 гг. |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | Строительство школ является составляющей TIF-проектов отдельных округов, задача которых заключается в финансировании погашения долга по выпущенным городом муниципальным облигациям в размере, соответствующем затратам на строительство (реконструкцию) государственных школ в данном TIF-округе. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | Можно выделить следующие этапы развития проекта:<br>- выпуск муниципальных облигаций,<br>- строительство и реконструкция объектов,<br>- использование TIF-фондов для погашения долга в рамках соответствующих TIF-округов. |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | Критики проекта указывают на тот факт, что ТИФ территории изымают налоговые доходы сверх фиксированного уровня в ТИФ фонды, лишая тем самым финансирования как раз учреждения образования. По оценкам, из 500 млн долларов, изымаемых в пользу ТИФ фондов ежегодно в Чикаго, около половины отвлекается от финансирования общественных школ. |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой | Проект критикуется за поддержку неравенства в городе, социального, расового и экономического ввиду |

[165] http://apps.chicagotribune.com/bond-debt/modern-schools.html
[166] http://www.cityofchicago.org/city/en/depts/dcd/supp_info/tif_projection_reports.html



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | непрозрачного выбора объектов строительства. Согласно проведенным постфактум исследованиям, чаще всего школы строились либо в наиболее обеспеченных, либо наименее обеспеченных районах. Кроме того, при выборе форм школ превалировали школы выборочного охвата (selective enrollment schools), подразумевающие неравенство при отборе абитуриентов. |



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №12. Школьный район Aldine Independent School District, США, Хьюстон, Техас**

| | |
|---|---|
| Проект:<br><br><br>Отрасль:<br>Дислокация:<br>Временные рамки: | Независимый школьный округ Олдин, Хьюстон, Техас (Aldine Independent School District)<br>Строительство школ<br>Хьюстон, Техас<br>С 1998 года |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | Предполагается, что толчком к развитию образования послужили низкие показатели уровня образования в округе в середине 1990х[167], особенно среди афроамериканских и латиноамериканских студентов (по Техасу округ занял одно из последних мест). Точной информации о связи этого факта и решении присоединиться к TIF-зоне в 1998 году нет, проблемы как таковой, которая послужила выбором механизма TIF, не сформулировано. |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | В 1998 году была создана в качестве TIF-зоны зона Гринспойнт по перепланировке (Greater Greenspoint Redevelopment Authority) в Хьюстоне, Техас[168]. Далее, между городом, зоной и школьным районом Олдин было заключено трехстороннее соглашение, в рамках которого Олдин входил в данную зону на особых правах, получая возможность с некоторого момента (с 2005 года) использовать 1/3 налоговых доходов, полученных сверх фиксированной TIF-базы, на строительство (реконструкцию) школьных объектов и сооружений[169]. Все налоговые сверхдоходы до 2005 года, а также 2/3 сверхдоходов с 2005 года поступали в распоряжение фонда всей TIF-зоны. Зона создавалась на 30 лет до 2028 года. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | -- |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | Границы были определены согласно школьному округу. |

[167] http://www.learningfirst.org/sites/default/files/assets/aldinecasestudy.pdf.
[168] http://www.greenspoint.org/Our%20History.shtml.
[169] http://www.houstontx.gov/ecodev/tirzdocs/11/11InterlocalAldine.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | – |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | Взаимоотношения с школьным районом Олдин регулируются трехсторонним соглашением между городом, зоной и школьным районом[170]. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | Школьный округ Олдин имеет возможность досрочно выйти из TIF-зоны в случае, если совокупный объем перечисленных налоговых сверхдоходов в TIF-фонд всей зоны превзойдет 75 млн долларов. |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | Специфические риски проекта не уточняются. |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | Ввиду того, что школьный район Олдин является частью проекта TIF-зоны, отсутствует информация об эффективности части проекта, связанной исключительно со строительством (реконструкцией) школ в районе. В совокупности по зоне объем налоговых доходов вырос с 1998 по 2011 год с 533 млн долларов до 982 млн долларов[171].<br>Район Олдин ежегодно (в 2012-2013 гг.) использовал 4 млн долларов из TIF-фонда[172].<br>Район в 2004 и 2005 году был одним из пяти национальных финалистов премии Broad Prize for Urban Education (премия за обучение студентов с низким уровнем дохода и различных меньшинств), является вторым лучшим школьным округом в Техасе для обучения афроамериканских студентов и занимает третье место среди крупных школьных округов в Техасе в обучении латиноамериканских студентов.[173] |

[170] http://www.houstontx.gov/ecodev/tirzdocs/11/11InterlocalAldine.pdf
[171] http://www.insidehccs.com/TIRZ_HarrisCounty/All_TIRZ_Districts.pdf
[172] www.aldine.k12.tx.us
[173] http://en.wikipedia.org/wiki/Aldine_Independent_School_District



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №13. Oakfield Wind, the Town of Oakfield, округ Арустук, штат Мэн**

| | |
|---|---|
| Проект:<br>Отрасль:<br>Дислокация:<br>Временные рамки: | Oakfield Wind<br>Экология<br>Town of Oakfield, округ Арустук, штат Мэн<br>Строительство – конец 2015 г., TIF соглашение с 2009 г. на 20 лет. |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | Evergreen Wind Power II, LLC (First Wind) заявлял ощутимые выгоды от реализации проектов в штате Мэн и города Oakfield, в том числе экономические и экологические выгоды.<br>Заявитель утверждал, что предлагаемый проект добавит значительный новый доход от налога на имущество в городе Oakfield. В 2009 году город Oakfield присвоил району статус TIF и принял Программу развития для TIF-района.<br>Evergreen Wind Power II, LLC (First Wind) утверждает, что их предложение будет на пользу принимающей общине и прилегающим районам за счет связанных с реализацией проекта возможностей трудоустройства. Инициатор проекта заявляет о найме до 10 постоянных сотрудников для эксплуатации и обслуживания объекта.<br>Линия генераторов длиной в 59 миль приведет к увеличению стоимости недвижимости и имущественных налогов.<br>Заявитель предложил создать общественный социальный пакет, который будет состоять из ежегодного платежа городу Oakfield в размере $ 5000 / МВт, что соответствует $ 15 000 за 1 турбину. Этот платеж составит $ 600 000 в год и будет выплачиваться городу Oakfield в течение 20-летнего срока действия договора (соглашения) TIF[174]. |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | Участок для проекта находится в неорганизованной территории.<br>В рамках реализации проекта проводились различные инженерные изыскания и экспертизы[175]. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | Организация-заявитель полагала, что проект принесет значительные налоговые отчисления, сделав организацию одним из |

[174] http://maine.gov/energy/pdf/Binder1.pdf
[175] http://www.maine.gov/dep/ftp/WindPowerProjectFiles/Oakfield/



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | крупнейших налогоплательщиков в регионе[176].<br>Показатели занятости населения и экономического климата округа Арустук ниже средних государственных, сигнализируют о необходимости инвестиций и экономического развития. Среднегодовой доход в 2007 г. для штата Мэн был $ 35 130; среднегодовой доход округа Арустук от $ 29 164 ниже, чем по штату. Аналогично, уровень безработицы округа Арустук на декабрь 2008 г. 8,2 процента, что выше показателя по штату Мэн – 7,0 процентов за тот же месяц, и был выше среднего по штату Мэн за весь 2008г.<br>В свете экономической ситуации проект непосредственно отвечает потребностям региона и людей, которые живут и работают в непосредственной близости от города Oakfield.<br>Ежегодный налог на доходы от проекта может быть использован для уменьшения местных налогов на недвижимость или улучшение школ, ремонт дорог, расширение объемов деятельности по экономическому развитию, и / или повышение качества государственных услуг[177]. |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | Географически территория проекта находится в городе Oakfield, округ Арустук, штат Мэн[178].<br>Evergreen Wind Power II, LLC (First Wind) предлагал построить около 34 ветряных турбин в городе Oakfield, используя ветряные турбины General Electric мощностью 1,5 мегаватт. В частности, до 18 турбин предлагается разместить к северу и к югу от the South Oakfield Road (восточнее Red Bridge), и до 18 ветра турбин предлагается разместить по линии хребта горы Sam Drew Mountain (южнее озера Spaulding Lake)[179].<br>В рамках реализации проекта проводились различные инженерные изыскания и экспертизы[180]. |

[176] http://maine.gov/energy/pdf/Binder1.pdf.
[177] http://www.maine.gov/dep/ftp/WindPowerProjectFiles/Oakfield/Volume_II/Section_28.pdf.
[178] http://maine.gov/energy/pdf/Binder1.pdf.
[179] http://oakfieldme.org/vertical/Sites/%7BD2794B8C-60B4-4246-A7A2-B97C2A034DA9%7D/uploads/%7BA4C2873F-C6D4-4193-9916-5FDC78EA6ED9%7D.PDF.
[180] http://www.maine.gov/dep/ftp/WindPowerProjectFiles/Oakfield.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | Расчетная общая стоимость проекта составляет $ 130 млн[181] |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | Управление и реализация TIF проекта осуществляется в соответствии с законодательством штата Мэн[182].<br>Участники проекта:<br>- Evergreen Wind Power II, LLC (First Wind);<br>- Администрация штата Мэн (в том числе, the Board of Environmental Protection (BEP), the Department of Economic & Community Development (DECD), The Department of Environmental Protection (DEP));<br>- Администрация Town of Oakfield.<br>Проект был одобрен законодательным органом муниципального образования и Департаментом по экономическому и общественному развитию штата Мэн.[183]<br>Проект был рассмотрен в рамках устава LURC и норм the Wind Energy Act [PL 2007 Ch. 661]. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | В целях всестороннего рассмотрения вопроса реализации проекта ветроэнергетики на уровне муниципального образования города Oakfield был сформирован специальный Комитет по ветроэнергетике Town of Oakfield Wind Energy Review Committee.<br>Население было осведомлено о возможной реализации проекта, принимало активное участие в 2009 году в общественных обсуждениях проекта.[184]<br>По предложению Evergreen Wind Power II, LLC (First Wind) платеж составит $ 600 000 в год и будет выплачиваться городу Oakfield в течение 20-летнего срока действия договора (соглашения) TIF.[185] |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | – |

[181] http://www.maine.gov/dep/ftp/WindPowerProjectFiles/Oakfield/Volume_II/Section_28.pdf.

[182] http://www.maine.gov/decd/start-grow/tax-incentives/tax_increment_financing.shtml

[183] http://maine.gov/energy/pdf/Binder1.pdf.
http://www.oakfieldme.org/vertical/sites/%7BD2794B8C-60B4-4246-A7A2-B97C2A034DA9%7D/uploads/Scan0003.pdf.

[184]http://oakfieldme.org/vertical/Sites/%7BD2794B8C-60B4-4246-A7A2-B97C2A034DA9%7D/uploads/%7BA4C2873F-C6D4-4193-9916-5FDC78EA6ED9%7D.PDF.

[185] http://maine.gov/energy/pdf/Binder1.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | Большие инвестиции в проект ветряной электростанции может привести к резкому увеличению реальной стоимости имущества, и, как правило, приводит к существенному увеличению дохода от местного налога на имущественную базу, тем самым снижая налоги в целом в муниципалитете. Evergreen II ожидает, что он будет платить значительные ежегодные налоги на проекте, что позволит сделать Evergreen II одним из крупнейших налогоплательщиков в регионе.[186]<br>В настоящее время проект находится в стадии строительства. Как ожидается, выйдет на коммерческую деятельность только к концу 2015 года.[187]<br>Поэтому говорить об эффективности проекта пока рано.<br>Мощность производства Oakfield Wind позволит избежать более 160000 тонн выбросов CO2 в год, создаст новые рабочие места.<br>Проект Oakfield принесет значительные экономические выгоды для города в виде $ 14,7 млн налоговых поступлений в течение 20 лет и еще $ 12 млн в виде «community benefit payments» в течение этого же периода. [188] |

[186] http://www.maine.gov/dep/ftp/WindPowerProjectFiles/Oakfield/Volume_II/Section_28.pdf.
[187] http://www.firstwind.com/projects/oakfield.
[188] http://www.firstwind.com/projects/oakfield.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

**Кейс №14. Бизнес-сообщество «Зеленая биржа» (The Green Exchange, Gx Chicago, LLC.)**

| | |
|---|---|
| Проект:<br><br>Отрасль:<br>Дислокация:<br>Временные рамки: | Бизнес-сообщество «Зеленая биржа» (The Green Exchange, Gx Chicago, LLC.)[189]<br>Экология<br>Logan Square, 22, Чикаго, штат Иллинойс США,<br>Округ получил статус TIF округа (TIF District) на период 1998 - 2022 |
| Особенности выявления проблемы на территории (как сформулирована проблема, как она была выявлена, был ли какой-то специальный анализ) | В соответствии с законодательством штата Иллинойс (Tax Increment Allocation Redevelopment Act [65 ILCS 5/11-74.4-3 et. seq.]), территория, претендующая на статус TIF округа, должна соответствовать критериям «разрушенной» (blighted), «требующей сохранения» (conservation) либо являться «индустриальным парком, требующим сохранения» (industrial park/conservation area).<br>Зеленая биржа является четырехэтажным памятником архитектуры, в котором ранее размещалась the Frederick Cooper Lamp Company, пока они не вышли из бизнеса в 2004 году. Имущество было предметом многочисленных предложений перепланировки. Целевая группа была создана в 2005 году для оказания помощи в поиске подходящего варианта повторного использования здания, который создаст возможности для трудоустройства местных жителей Logan Square, пострадавших от закрытия бизнеса. Имущество было приобретено Baum Realty в 2006 году за $ 8 миллионов. Именно в этот момент, во время зарождения «национального зеленого движения», родилась идея Зеленой биржи. Идея заключалась в формировании промышленного инкубатора, который объединял под собой компании-арендаторы с акцентом на зеленых технологиях и устойчивом развитии бизнеса.[190] |
| Определение рамок проекта, аналитическое и экспертное обеспечение проекта, варианты решения проблемы, размер необходимого финансирования, основные альтернативные механизмы финансирования | Проект предусматривает выполнение требований перепланировки плана местности:<br>Проект находится в the Addison South Tax Increment Financing Redevelopment Project Area.<br>Проект удовлетворяет следующим целям области перепланировки:<br>В рамках плана the Addison South TIF Plan, утвержденному в 2007 году, по следующим причинам:<br>- обеспечение упорядоченного перехода от устаревших видов использования территорий к |

[189] http://www.greenexchange.com/Pages/about.
[190] http://www.cityofchicago.org/dam/city/depts/dcd/tif/T_150_GreenExchangeCDC.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | модели экономически устойчивого развития территории;<br>- поощрение частных инвестиций, в частности улучшение промышленной и коммерческой собственности;<br>- сокращение или ликвидация вредных условий;<br>- поощрение редевелопмента недостаточно используемых и свободных территорий.;<br>- поощрение сохранения и повторное использование исторических зданий;<br>- создание привлекательную среду, которая поощряет новый промышленного и коммерческого развития и увеличивает налоговую базу.<br>В рамках Программы LISC New Communities Program: Logan Square: A Place to Stay, a Place to Grow («LISC Новые Сообщества: Площадь Logan: место для отдыха, место для роста»), по следующим причинам:<br>- Стратегия 4: Возродить ключевые коммерческие коридоры, работая с выборными должностными лицами, собственниками предприятий и недвижимости.<br>- Стратегия 5: Поддержка промышленного сдерживания и развития бизнеса, обеспечение согласованной профессиональной подготовки, трудоустройства и финансового образования для местных жителей.<br>- Стратегия 6: Улучшение здоровья, безопасности и благополучия жителей Logan Square.<br>Проект также соответствует план-карте землепользования, которая призывает к многофункциональному развитию территорий [191]. |
| Состояние муниципальных финансов и основные аргументы в пользу (или против) механизма TIF, которые приводились участниками | Зеленая биржа является коммерческим девелоперским проектом, который состоит из предоставления в лизинг площадей розничной торговли, выставочных залов и офисных помещений, 56 апартаментов и парковки для 94 автомобилей. В 2009 году 24 предприятия подписали договоры аренды на общую площадь 92 000 кв.м. В мае 2009 года ожидаемая сумма кредита в $ 35 млн для финансировании строительства от Associated Bank была сокращена сократилась до $ 20 млн в связи с рыночными условиями. В результате, девелоперу и владельцу территории Baum Development потребовался новый источник финансирования для завершения проекта. |

[191] http://www.cityofchicago.org/dam/city/depts/dcd/tif/T_150_GreenExchangeCDC.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | Baum Development направил TIF и HUD 108 заявки в Департамент общественного развития Department of Community Development, надеясь закрыть $ 15 млн финансовый разрыв. В предлагаемой структуре финансирования, девелопер получит HUD 108 кредитных гарантий в $ 15 млн, который бы обеспечивал необходимую авансом финансирование проекта. Авансовые средства будут заняты девелопером и использованы во время строительства. Кроме того, $ 10 млн в рамках TIF помощи выдается городом.<br>Помощь TIF представляет 18,6% от общей стоимости проекта в $ 53750742.[192] |
| Определение географической границы проекта (был ли специальный анализ, какие методы использовали, или же границы были определены без обоснования) | Проект расположен в 2545 West Diversey Avenue в Чикаго, штат Иллинойс. Это примерно в 3милях к северу от центра Чикаго в районе Logan Square.<br>Проект площадью 275000 квадратных футов будет состоять из проектирования, строительства и сдачи в аренду торговых и выставочных площадей, офисов и 56 рабочих / жилых пространств (апартаментов). Первый этаж паркинга для 96 машин будет сдаваться в аренду.[193] |
| Определение стоимости объектов общественной инфраструктуры внутри зоны TIF (методы анализа, полученные результаты, противоречия) | Здание по проект было приобретено Baum Realty в 2006 году за $ 8 миллионов.<br>Стоимость проекта в $ 53750742. |
| Особенности управления TIF-проектом, включая нормативно-правовую базу (кто участвовал, какие организационные структуры и т.п.) | Управление и реализация ТИФ проекта осуществляется в соответствии с законодательством штата Иллинойс.<br>Город выпускает облигации под рост налоговых поступлений с соответствующей территории.<br>Решения по конкретным проектам принимается с учетом следующих факторов:<br>- проект внесет вклад в комплексное развитие территории;<br>- проект окупится и принесет экономические и социальные выгоды в пределах разумного, устанвленного и зафиксированного периода времени;<br>- проект согласовывается с заинтересованными сторонами и стейкхолдерами.<br>Нормативная база включает: |

[192] http://www.cityofchicago.org/dam/city/depts/dcd/tif/T_150_GreenExchangeCDC.pdf.
[193] http://www.cityofchicago.org/dam/city/depts/dcd/general/HUD108greenex.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | - законодательство штата Иллинойс (Tax Increment Allocation Redevelopment Act [65 ILCS 5/11-74.4-3 et. seq.])<br>- решения Городского Совета Чикаго (в том числе План развития территории – Redevelopment Plan, а также Решение о присвоении статуса ТИФ округа – Designation Ordinance[194]).<br>Участники проекта:<br>Девелопер – Baum Development, LLC;<br>Кредитная организация – Associated Bank;<br>Консультанты (архитекторы проекта) – Hartshore Plunkard (HPA)[195]. |
| Особенности реализации TIF-проекта, основные этапы, промежуточные результаты, взаимодействие со стейкхолдерами и другими сторонами | Baum Realty взаимодействовал с Alderman Flores, членами целевой группы и местными жителями, чтобы разработать концепцию Зеленой биржи. Была проведена серия встреч с общиной и проект Зеленой биржи был утвержден в 2007 году[196]. |
| Оценка рисков проекта (потенциальных и реализовавшихся) | – |
| Оценка эффективности проекта по следующим индикаторам (рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости, рост налогооблагаемой базы по видам, уровень безработицы и численность занятых в районе по отраслям (секторам), оборот розничной торговли, численность жителей и др.). | Эффекты (общественные блага) от реализации проекта:<br>Налог на собственность: Проект предусматривает расширение налоговой базы путем возвращения вакантной производственной мощности в налоговое русло.<br>Налог с продаж: В Зеленой бирже разместятся новые предприятия розничной торговли, которые будут генерировать новый доход с налога с продаж.<br>Экологические характеристики: Зеленая биржа предоставит уникальную коллекцию из более чем 100 эко- предприятий, ориентированных на окружающую среду и заготовительных только «зеленых» продуктов и услуг.<br>Избранные предприятия включают безбумажный документооборот, органическое кафе и сад под открытым небом, доступный для проведения мероприятий, направленные на продвижение национального зеленого движения. Проект является первым проектом редевеломента в городе Чикаго, |

[194] http://www.cityofchicago.org/dam/city/depts/dcd/tif/plans/T_150_AddisonSouthRDP.pdf.
[195] http://www.cityofchicago.org/dam/city/depts/dcd/tif/T_150_GreenExchangeCDC.pdf.
[196] http://www.cityofchicago.org/dam/city/depts/dcd/tif/T_150_GreenExchangeCDC.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы

Вернуться в каталог книг по налогам
https://право.информ2000.рф/nalog/nalog.htm

| | |
|---|---|
| | сертифцированным на уровне LEED Platinum[197] .<br>Постоянные рабочие мест в «зеленом» бизнесе: Проект оценочно сгенерирует от 300 до 500 постоянных рабочих мест.<br>Рабочие места в рамках проекта: Проект производит 300 временных рабочих мест для строителей и консультантов.<br>Место для Трудоустройства граждан (малоимущих, с начальным уровнем образования) в рамках финансирования программы по трудоустройству от the Addison South TIF[198]. |

[197] Наивысший уровень рейтинговой системы сертификации для энергоэффективных и экологически чистых зданий.

[198] http://www.cityofchicago.org/dam/city/depts/dcd/tif/T_150_GreenExchangeCDC.pdf.



https://право.информ2000.рф
Бесплатная электронная библиотека по экономике и праву: книги, диссертации, дипломы