

На правах рукописи



**ВЛАДИМИРОВА ИРИНА ЛЬВОВНА**

**ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ  
И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ  
ТЕРРИТОРИЙ**

Специальность 08.00.05. – Экономика и управление народным хозяйством  
(региональная экономика)

**АВТОРЕФЕРАТ**  
**диссертации на соискание ученой степени**  
**доктора экономических наук**

Москва, 2010 г.

Работа выполнена в *Институте системного анализа Российской академии наук*  
В лаборатории «Информатика и диагностика в управлении социальными и  
экономическими системами»

**Научные консультанты:** - чл.-корр. РАН, профессор, директор Института  
системного анализа РАН *Юрий Соломонович Попков*,  
- доктор экономических наук, профессор, заведующий  
кафедрой «Экономика и управление городским  
строительством» Российской экономической академии им.  
Г.В. Плеханова *Владимир Иосифович Ресин*

**Официальные оппоненты:**

доктор экономических наук - *Бачурина Светлана Самуиловна*  
доктор экономических наук, профессор – *Винслав Юрий Болеславович*  
доктор экономических наук – *Ильин Игорь Александрович*

**Ведущая организация** – *Институт региональных экономических исследований*

Защита диссертации состоится 26 апреля 2010 г. в 14 часов, аудитория 1206 на заседании диссертационного совета Д 002.086.01 при Институте системного анализа РАН по адресу 117312, Москва, просп. 60-летия Октября, 9.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Института системного анализа РАН.

Автореферат разослан 25 марта 2010 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
к.э.н.

  
В.Н.Рысина

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования определяется усиливающимся значением инвестиционно-строительной деятельности (ИСД) в объективно расширяющихся и усложняющихся процессах кардинальных преобразований сложившегося в дореформенный период социально-экономического пространства страны и ее регионов. Эта многоплановая деятельность, являющаяся основным связующим звеном между финансовым и реальным секторами экономики, реализуется в различных формах, отражающих специфику и многообразие взаимоотношений между многочисленными и разнородными экономическими субъектами, создающими новые материальные активы экономики и социальной сферы страны и регионов. Результаты статистических наблюдений и экспертных оценок свидетельствуют о том, что пока ИСД протекает в слабо упорядоченном режиме, сопровождающемся значительными социальными и экономическими потерями. Для актуального перехода к планомерной реализации потенциала ИСД в более экономически эффективном и социально приемлемом режиме необходимы новые научно-исследовательские усилия по теоретическому обоснованию современных экономических и управленческих подходов, адекватных изменившимся условиям и задачам, отвечающих новому смыслу и содержанию этой деятельности, а также по совершенствованию научных основ государственного регулирования ИСД в долгосрочных целях устойчивого и сбалансированного национального и регионального развития.

В ряду многочисленных вопросов исследования и регулирования инвестиционно-строительной деятельности наиболее актуальными являются научно-прикладные проблемы: обоснования роли и места инвестиционно-строительной деятельности в территориальных социально-экономических системах различного ранга; определения принципов взаимодействий участников инвестиционно-строительной деятельности с внешней по отношению к частным проектам экономической и социальной средой конкретных территорий; выявления причин и последствий пространственной концентрации инвестиционно-строительной деятельности и факторов, определяющих территориальную неравномерность размещения инвестиционного капитала и результатов инвестиционно-строительной деятельности; системной диагностики особенностей инвестиционно-строительной деятельности в конкретных условиях территориальных социально-экономических систем разного уровня; рассмотрения инвестиционно-строительной деятельности как важнейшего системообразующего фактора территориального развития в системе стратегического планирования; разработки механизмов интеграции инвестиционно-строительной деятельности в систему

регулирования национальной и региональной экономики. При этом важнейшим методологическим требованием к организации научного исследования является поиск ответов на обозначенные вопросы не по отдельности, а получение системного знания по всей их совокупности.

Целью диссертации является формирование целостной концепции теоретических представлений о специфической роли инвестиционно-строительной деятельности в преобразовании социально-экономического пространства страны и регионов, а также использование этой концепции в качестве методологической основы для разработки механизмов государственного управления и профессионального саморегулирования инвестиционно-строительной деятельности в контексте процессов территориального развития. Для достижения этой цели необходимо было решить следующие задачи:

- определить смысл и содержание инвестиционно-строительной деятельности (ИСД) как важнейшего синтетического понятия национальной и региональной экономической политики;
- показать роль ИСД как главного общественно значимого фактора формирования материальной составляющей пространственной среды проживания и ведения бизнеса;
- оценить состояние, причины и последствия сверхконцентрации ИСД в крупных городах России (преимущественно, в административных центрах ее регионов);
- исследовать реальные возможности региональных и местных властей по ориентации ИСД на интересы территориального развития;
- стратифицировать подсистемы инвестиционно-строительного комплекса по критериям их мобильности или жёсткости их территориального опосредования;
- идентифицировать и типологизировать модели территориальной экспансии крупнейших участников ИСД;
- выявить и оценить причины и последствия слабой инновационной диффузии в сфере ИСД из мест её наибольшей концентрации на другие территории;
- сформулировать основные требования к ИСД в генеральных планах городов с учётом различия интересов населения, бизнеса и собственно участников ИСД;
- структурировать и терминологически идентифицировать состав участников ИСД с учётом их роли в территориальном развитии;
- обосновать меры по включению ИСД в число приоритетных направлений государственной региональной политики.

**Объект исследования** – инвестиционно-строительная деятельность, рассматриваемая одновременно как важнейший сектор национальной и региональной

экономики и как система взаимоотношений участников ИСД: органов власти, хозяйствующих субъектов и населения.

**Предмет исследования** – ключевые параметры процессов формирования и регулирования организационной структуры ИСД, взаимосвязи указанных параметров с региональным развитием и адекватность отражения этих взаимосвязей в принципиальных направлениях и конкретных механизмах региональной экономической и социальной политики.

**Фактологической и информационной базой исследования** стали материалы Росстата, результаты собственных исследований диссертанта по различным аспектам взаимосвязей ИСД и развития отдельных регионов, отчетные, программные и информационно-аналитические материалы федеральных, региональных органов власти и органов местного самоуправления, опубликованные материалы ряда представительных общественных обсуждений проблем ИСД, аналитические материалы (в том числе – размещённые в глобальной сети Интернет), публикации российских ученых по проблемам анализа инвестиционной деятельности, региональной экономики, экономики и организации строительства, региональной политики и других смежных дисциплин.

При проведении работы был активно задействован анализ действующего законодательства, регламентирующего ведение инвестиционной, строительной и градостроительной деятельности (в т.ч. Градостроительный кодекс Российской Федерации), а также изучены региональные и местные нормативные акты (в том числе – нормативно-правовая база, действующая в крупнейших городах Российской Федерации).

**Методологической основой исследования** является системный подход к изучению ИСД, осуществляемой в контексте процессов регионального развития, кроме того в работе используются традиционные технологии исследования социально-экономических систем, в том числе структурного, факторного, ситуационного и сравнительного анализа.

**Исходную теоретическую основу диссертации** образуют методологические результаты исследований в сфере инвестиционного анализа, экономики и управления инвестициями и строительством, современной теории региональной экономики. Теоретическая основа использованных в работе подходов к анализу региональной инвестиционной среды и исследований в рамках экономики строительства и инвестиций представлена в трудах отечественных (С.И. Абрамова, А.Н. Асаула, В.С. Барда, А.В. Батрака, С.С. Бачуриной, И.А. Бланка, Ю.В. Богатина, В.В. Бочарова, А.Я. Быстрякова, А.А. Горбунова, Ю.Б. Винслава, В.П. Грицыной, Д.А. Ендовицкого, И.А. Зимины, Н.В. Игошина, Б.А. Колтынюка, М.А. Лимитовского, А.В. Ложниковой,

А.М. Марголина, Я.С. Меркулова, Н.М. Мухетдиновой, Б.М. Рахаева, Я.А. Рекитара, И.В. Сергеева, А.Н. Фоломьева и др.) и зарубежных (Г.Дж. Александера, С.Б. Барнеса, Дж. Бейли, В. Беренса, Г. Бирмана, Л.Дж. Гитмана, М.Д. Джонка, Д. Норткотта, Д. Сигела, П. Хавранека, Р. Холта, У.Ф. Шарпа, Д. Шима, С. Шмидта, Й. Шумпетера и др.) учёных.

Ключевые положения современной теории региональной экономики представлены в работах: С.С. Артоболевского, Т.Т. Авдеевой, Э.Б. Алаева, М.К. Бандмана, П.И. Бурака, Е.М. Бухвальда, С.Д. Валентея, А.Г. Гранберга, Н.В. Зубаревич, И.А. Ильина, В.В. Климанова, Г.Д. Ковалевой, В.В. Котылко, О.В. Кузнецовой, В.В. Кулешова, В.Н. Лажнецова, В.Н. Лексина, О.П. Литовки, Г.П. Лузина, В.Я. Любовного, В.Ю. Малова, П.А. Минакира, Н.Н. Михеевой, Б.П. Орлова, О.С. Пчелинцева, И.В. Подпориной, И.А. Рождественской, О.А. Романовой, С.Н. Смирнова, С.А. Суспицина, А.И. Татаркина, А.И. Трейвиша, А.Н. Швецова, Р.И. Шнипера, Б.М. Штульберга.

Труды указанных авторов включены в перечень использованных материалов, отражены в основном тексте диссертации и в соответствующих ссылках.

Основным методологическим подходом к изучению и регулированию пространственных систем в диссертации выбран системный анализ. Являясь междисциплинарным методом, системный анализ позволяет привлекать к исследованию методические наработки региональной и национальной экономики, социологии, градостроительства, географии городов (геоурбанистики), права и ряда других дисциплин. Помимо этого системный анализ позволяет не только исследовать пространственные системы, но и моделировать и проектировать их, планировать различные аспекты их развития и разрабатывать комплексные планы территориального развития с учётом проблем и требований и пожеланий отдельных подсистем. Современные принципы системного подхода к анализу и управлению пространственными (в т.ч. городскими) системами были сформулированы во второй половине 1990-х гг. д.э.н. В.И. Ресиним совместно с чл. корр. РАН Ю.С.Попковым и другими учеными Института системного анализа РАН.

Важным аспектом исследования роли ИСД в пространственных системах является изучение развития городов. Пространственное развитие в городах характеризуется неравномерностью и неоднородностью пространственного преобразования территории в целом. В крупных городах данное свойство проявляется наиболее ярко и динамично, здесь территория активно расширяется, но различные зоны изменяются неравномерно вследствие различия интенсивности их освоения субъектами хозяйственной деятельности. Данное свойство не полностью учитывается при управлении развитием городских территорий со стороны муниципальных органов управления, в результате чего возникают

противоречия, выраженные в несоответствии фактического преобразования территории планам развития.

При проведении настоящего исследования диссертант исходил из того, что оптимизация пространственной структуры (в первую очередь, развитие территории городов) – это её улучшение, создающее предпосылки для устойчивого развития территориального сообщества. Целью такого развития в городах является достижение нового качественного состояния их территории. Управление таким развитием со стороны местного сообщества должно осуществляться через общественный диалог, партнерство и сотрудничество в принятии согласованных решений посредством учета закономерностей пространственного развития и особой роли в этом развитии инвестиционно-строительной деятельности.

**Научная новизна диссертации** состоит, во-первых, в рассмотрении инвестиционно-строительной деятельности (ИСД) в качестве целостной многокомпонентной системы, устойчивое функционирование которой обеспечивается на основе тесного взаимодействия элементов производственно-строительного, кредитно-финансового и государственно-регулятивного профиля; во-вторых, в обосновании объективного характера причин и последствий сверхконцентрации ИСД на отдельных территориях (в первую очередь – в крупнейших городах России) и, в-третьих, в разработке механизмов системного регулирования ИСД, способных в правообеспеченном режиме согласовать интересы населения, бизнеса и власти.

В ходе диссертационного исследования автором были получены следующие **основные результаты**, раскрывающие наиболее существенные аспекты научной новизны выполненной работы и выносимые в связи с этим на защиту.

1. При исследовании современных процессов социально-экономического, градостроительного и инфраструктурного развития территорий предложено рассматривать синтетическую категорию «инвестиционно-строительная деятельность», как системообразующий тип пространственно опосредованной многоаспектной (хозяйственной, финансовой, управленческой, градостроительной и т.д.) деятельности, в результате которой вне зависимости от её конкретного (в рамках отдельных проектов) назначения происходят кардинальные трансформации экономической и социальной ситуации на территориях разного масштаба (регион, муниципальный район, городское поселение). ИСД является единственным фактором, системно формирующим материальную составляющую пространственной среды жизнедеятельности общества, в связи с чем значение и задачи исследования и регулирования соответствующих процессов должны рассматриваться как общественно и государственно приоритетные.

2. В диссертации системно охарактеризован и всесторонне оценён феномен сверхконцентрации ИСД в крупнейших городах России (в первую очередь, в административных центрах субъектов РФ, в так называемых «региональных столицах» – основных «производителях и потребителях» инвестиций, продукции и услуг строительного комплекса) и показано, что это явление имеет объективные основания, что оно не случайно и не является краткосрочным. Показано, что данный феномен инерционен, и его необходимо учитывать при разработке долгосрочных прогнозов, стратегий и планов территориального развития на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.

3. В соответствии с особой ролью ИСД в формировании и преобразовании пространственной среды жизнедеятельности страны показана необходимость включения вопросов регулирования ИСД в число обязательных предметов ведения региональных и местных властей (это требование в настоящее время не зафиксировано в федеральном и субфедеральном законодательстве). В диссертации показано, что в предмет ведения региональных и муниципальных органов по направлению «регулирование ИСД» должны входить, в первую очередь, функции ответственной реализации согласованных интересов населения и бизнеса по созданию благоприятной среды проживания в соответствующих населённых пунктах и благоприятного инвестиционного климата с развитием государственно-частного (муниципально-частного) партнёрства.

4. На основе оценки современного состояния пространственного распределения ИСД обоснован вывод об общей (в масштабах страны в целом и её регионов) разбалансированности инвестиционных возможностей и потребностей территорий в продукции и услугах строительного комплекса. Этот вывод подкреплён предложенной в диссертации стратификацией подсистем инвестиционно-строительного комплекса по принципу мобильности или, напротив, жёсткости его привязки к конкретной территории.

5. Проведённый на примере крупнейших строительных компаний анализ стратегических приоритетов развития инвестиционно-строительного бизнеса показал, что в каждом конкретном случае особенности его пространственной экспансии могут быть описаны несколькими выделенными в диссертации моделями: активной агломерационной, пассивной агломерационной, «технологической» компромиссной и дисперсной. При этом выбор той или иной модели пространственной экспансии до сих пор преимущественно определяется индивидуальным выбором инвестора и в минимальном – последствиями этого выбора для конкретной социально-экономической системы.

6. Показано, что строительный бум в России 2000-2007 гг. проходил при явной не востребоваемости инновационного потенциала ИСД, накопленного в крупнейших



городах страны. Предложено выделять в стратегиях, планах и программах инновационного развития специальные разделы, включающие меры по территориальному распространению инвестиционно-строительных инноваций как важнейшего ресурса модернизации всех объектов экономики и социальной сферы.

7. В работе инвестиционно-строительной деятельности отводится роль основного средства достижения целей генеральных планов городов. При этом выявленные в ходе диссертационного исследования особенности концентрации инвестиционных ресурсов в крупных городах позволили сформулировать основные требования к ИСД и инвестициям, источники которых могут находиться как внутри городской системы, так и во внешней по отношению к городу среде.

8. В диссертации показано, что сложная организационная структура локальных инвестиционно-строительных комплексов требует более четкой структурной и терминологической идентификации основных участников ИСД, один из возможных вариантов которой обоснован в диссертации.

9. Доказанная в диссертации уникальная роль ИСД в формировании качественной среды проживания людей и функционирования экономики позволяет сделать вывод о том, что эта функция ИСД с наибольшей эффективностью и результативностью может быть реализована только в составе государственной региональной политики. При этом предложено учитывать, что в каждом конкретном случае перечень участников и метод финансирования ИСД должен определяться с учетом территориальных особенностей реализации этой деятельности.

10. В диссертации показано существенное для практического решения задач активизации ИСД в регионах России территориальное расхождение активных и пассивных типов региональной инвестиционной и градостроительной политики. В связи с этим в диссертации разработаны предложения о развитии на федеральном, региональном и муниципальном уровнях нормативного регулирования ИСД, способного сблизить интересы участников ИСД и территории, законодательно закрепить возможности административного и ресурсного регулирования (и стимулирования) ИСД со стороны соответствующих органов власти.

**Практическая значимость исследования** заключается в возможности применения сделанных на его основе выводов и разработанных рекомендаций в практике реализации государственной политики регулирования ИСД как ключевого механизма преобразования региональной и локальной социально-экономической среды. В частности, сформулированы рекомендации по совершенствованию системы правового регулирования ИСД с учётом приоритетов социально-экономического развития страны на

основе действующих инструментов территориального развития – стратегического и территориального (градостроительного) планирования.

Материалы исследования могут быть использованы в преподавании ряда дисциплин в экономических вузах и университетах строительного профиля при подготовке специалистов архитектурно-градостроительного профиля, а также – в системе подготовки и повышения квалификации специалистов в сфере государственного, регионального управления и местного самоуправления.

**Апробация результатов работы.** Ключевые положения и выводы, а также практические рекомендации, изложенные в настоящей диссертации, неоднократно на протяжении нескольких лет представлялись автором на научно-практических конференциях, семинарах, «круглых столах» и других подобных мероприятиях. В том числе, на XVII-XXII Международных Плехановских чтениях (2002-2008 г.г.), на VI-VIII Международных конференциях по управлению проектами (2007-2009 г.г.), на научных семинарах Института системного анализа РАН по теме «Системная диагностика пространственно-распределённых социально-экономических процессов» (Москва, апрель 2005 г., ноябрь 2005 г., сентябрь 2006 г., февраль 2007 г., май 2008 г., октябрь 2009 г.), на научном семинаре «Разработка стратегий регионального развития» в рамках программы сотрудничества ЕС и России по проекту «Институциональный, правовой и экономический федерализм» (Чебоксары, июль 2006 г.), на Всероссийской конференции «Стратегия регионального развития России» (Москва, февраль 2007 г.), на Международном форуме «Мегаполис XXI век» (Москва, апрель 2008 г.), на Международном форуме «Стратегии развития крупных городов. Инвестиционно-строительные программы» (Москва, декабрь 2008 г.), на Первом Российском экономическом конгрессе (Москва, декабрь 2009 г.).

Результаты диссертационного исследования представлены в 30 научных публикациях, в том числе в 5 учебно-практических пособиях и 25 научных статьях (из них 12 в изданиях, рекомендованных ВАК России). Общий объем публикаций превышает 42 п.л.

**Структура работы.** Диссертация состоит из введения, трех разделов основного текста (в каждом по три главы), заключения, списка литературы и статистического приложений. Оглавление диссертации:

Введение

## **РАЗДЕЛ I. ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ РОССИИ И ЕЁ РЕГИОНОВ**

### **1.1. ПРЕДЛАГАЕМАЯ КОНЦЕПЦИЯ РАССМОТРЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО- СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КАК ПРЕДМЕТА МЕЖДИСЦИПЛИНАРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ. ИНФОРМАЦИОННАЯ БАЗА**

- 1.1.1. Инвестиционно-строительная деятельность как многоаспектная хозяйственная деятельность. Проблемы функционирования
- 1.1.2. Условия ведения инвестиционно-строительной деятельности
- 1.1.3. Системное воздействие инвестиционно-строительной деятельности на развитие территорий
- 1.2. СУЩЕСТВУЮЩАЯ И ПРЕДЛАГАЕМАЯ ОЦЕНКА РОЛИ И МЕСТА ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ЭКОНОМИЧЕСКОМ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ РАЗВИТИИ (МЕТОДИКА ОЦЕНКИ И УЧЕТА ФАКТОРОВ)
- 1.2.1. Существующая оценка результатов инвестиционно-строительной деятельности (что может дать статистика).
- 1.2.2. Учёт сопряженных эффектов инвестиционно-строительной деятельности
- 1.2.3. Необходимость учёта территориальных факторов и последствий инвестиционно-строительной деятельности
- 1.3. МЕТОДИЧЕСКИЕ И ПРИКЛАДНЫЕ ВОПРОСЫ ИССЛЕДОВАНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ АСПЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
- 1.3.1. Социальные инвестиции и социальные результаты инвестиционно-строительной деятельности
- 1.3.2. Трудозанятость и трудовая миграция
- 1.3.3. Роль инвестиционно-строительной деятельности в повышении доступности жилья и восстановлении социальной инфраструктуры

## **РАЗДЕЛ II. ПОТЕНЦИАЛ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ КАК ФАКТОР АКТИВИЗАЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

- 2.1. МАСШТАБЫ, ПРИЧИНЫ И СЛЕДСТВИЯ СВЕРХКОНЦЕНТРАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РОССИИ.
- 2.1.1. Оценка масштабов концентрации инвестиционно-строительной деятельности в крупных городах.
- 2.1.2. Причины концентрации инвестиционно-строительной деятельности в крупных городах
- 2.1.3. Плюсы и минусы сверхконцентрации инвестиционно-строительной деятельности в крупных городах
- 2.2. ВНУТРИГОРОДСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ
- 2.2.1. Системное преобразование территории
- 2.2.2. Точечная застройка
- 2.2.3. Высотное строительство
- 2.3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОТЕНЦИАЛА ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КРУПНЫХ ГОРОДОВ НА ТЕРРИТОРИЯХ ПРИЛЕГАЮЩИХ И ДРУГИХ РЕГИОНОВ
- 2.3.1. Проблемы территориальной экспансии строительных компаний крупных городов
- 2.3.2. Совместная инвестиционно-строительной деятельности
- 2.3.3. Использование инвестиционного потенциала крупных городов

## **РАЗДЕЛ III. ПРЕДЛАГАЕМЫЕ МЕХАНИЗМЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- 3.1. ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СИСТЕМЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО И СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.
- 3.1.1. Инвестиционно-строительная деятельность в системе территориального планирования

- 3.1.2. Инвестиционно-строительная деятельность в документах территориального планирования (генеральных планах городов)
  - 3.1.3. Инвестиционно-строительная деятельность в стратегиях регионального и городского развития
  - 3.2. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ
    - 3.2.1. Основные организационные структуры (управляющие компании, заказчики, подрядчики и т.д.)
    - 3.2.2. Государственно-частное партнёрство в инвестиционно-строительной деятельности
    - 3.2.3. Финансирование (схемы привлечения инвесторов, бюджетное финансирование и софинансирование, займы, кредиты, ипотека).
  - 3.3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
    - 3.3.1. Федеральное и региональное законодательство (отсутствие согласованности разных отраслей права)
    - 3.3.2. Практика нормативного упорядочивания инвестиционно-строительной деятельности (в рамках региональной политики)
    - 3.3.3. Основные направления развития нормативного правового регулирования инвестиционно-строительной деятельности
- Заключение  
Литература

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

1. При исследовании современных процессов социально-экономического, градостроительного и инфраструктурного развития территорий предложено рассматривать синтетическую категорию «инвестиционно-строительная деятельность» как системообразующий тип пространственно опосредованной многоаспектной (хозяйственной, финансовой, управленческой, градостроительной и т.д.) деятельности, в результате которой вне зависимости от её конкретного (в рамках отдельных проектов) назначения происходят кардинальные трансформации экономической и социальной ситуации на территориях разного уровня (регион, муниципальное образование, поселение). Инвестиционно-строительная деятельность является единственным фактором, системно формирующим материальную составляющую пространственной среды жизнедеятельности общества, в связи с чем, значение и задачи исследования и регулирования соответствующих процессов должны рассматриваться как общественно-приоритетные.

ИСД рассматривается в работе как система привлечения и использования средств инвестирования, подготовки и организации строительства, возведения объектов недвижимости (зданий и сооружений), обеспечивающая расширенное воспроизводство основных производственных и непроизводственных фондов. Высокая общественная значимость ИСД не позволяет, по мнению диссертанта, этот термин использовать только для характеристики инвестиционной деятельности и капитального строительства в целях получения прибыли и (или) достижения иного корпоративного эффекта.

Этимологически категория ИСД формируется на базе представления об инвестиционном и строительном процессах, однако, вместе с тем, она должна учитывать и наличие определённого синергетического эффекта, возникающего при технологическом

сочетании и наложении двух этих видов экономической деятельности и системы территориального управления. Термин “ИСД” – в исследованиях по региональной экономике относительно новый. Его появление связано исключительно с формированием рыночных условий ведения инвестиционной деятельности. В рамках централизованной плановой экономики нынешнему термину “ИСД” в определённой степени соответствовало понятие “капитальное строительство”, под которым понималась совокупность действий по финансированию строительства и организации (планированию) ввода в действие производственных мощностей и объектов социальной сферы. В условиях плановой экономики капитальные вложения (инвестиции) и строительство (строительно-монтажные организации) долгое время были «оторваны» друг от друга, вместе с тем в сфере ведения капитального строительства объединялась целая цепь смежных ведомств, организаций и предприятий с общими целевыми установками деятельности.

Инвестиционно-строительный сектор<sup>1</sup>, по методологии Госкомстата России, включает определенную часть сектора “нефинансовых предприятий” (группируемых в отрасли), сектора “финансовых учреждений”, сектора “государственных учреждений” (частично) и сектора “домашних хозяйств”. В действующем в настоящее время Общем классификаторе видов экономической деятельности ИСД в качестве самостоятельной отрасли также не выделяется. В классификаторе группировок видов экономической деятельности к ИСД полностью или частично относятся: строительство (классификационный код 45) со всеми группировками без исключения, финансовое посредничество (классификационный код 65) / в т.ч. группировка 65.2 «Прочее финансовое посредничество», включающая в себя деятельность кредитных учреждений, не принимающих депозиты (финансовых корпораций и финансовых фондов, инвестиционных фирм, инновационных и лизинговых фирм, благотворительных и спонсорских фондов, капиталовложения в собственность (код 65.23.3 и др.), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (классификационный код 70), государственное управление общего и социально-экономического характера (классификационный код 75.1), и в т.ч. деятельность органов местного самоуправления по управлению вопросами общего характера (код 75.11.3).

В диссертации показано, что консолидация инвестиционной и строительной деятельности в единую систему ИСД может объясняться несколькими причинами, каждая из которых с точки зрения экономики приводит к эффекту снижения общих издержек этой

---

<sup>1</sup> Под сектором (в системе национальных счетов) понимается совокупность институциональных единиц (хозяйствующих субъектов), имеющих сходные цели (в рассматриваемом случае – цели инвестиционно-строительной деятельности), однородных с точки зрения выполняемых функций и источников финансирования, что обуславливает их сходное экономическое поведение [Математические положения по статистике. – М.: Госкомстат России, 1996. – Вып. 1. – 674 с., с.160].

деятельности в связи с сокращением потребности в организационных ресурсах, повышением мобильности объединённой системы, усилением управляемости в её рамках. Таким образом, ИСД – многоаспектная система экономической активности, включающая в себя не только собственно инвестиционный процесс и ведение строительных работ, но и целый ряд сопряжённых мероприятий, направленных на достижение итогового эффекта от принятия и реализации инвестиционного решения. С другой стороны, ИСД – одна из немногих явно выраженных форм реализации действующих приоритетов социальной и региональной политики. Это в конечном итоге позволяет отойти от формальных классификаций и рассматривать ИСД как самостоятельную и целостную подсистему регионально опосредованной экономической деятельности, которая соответствует всем признакам вида экономической деятельности – затратами на производство (собственно финансовыми вложениями), процессом производства (инвестиционно-строительным процессом) и выпуском продукции (результатом ИСД фактически являются формируемые условия для ведения тех или иных видов экономической деятельности или получаемый социальный или бюджетный эффект).

Для понятийной «делимитации» системы ИСД важно чётко определить её соотношение с другими видами экономической деятельности, внутреннюю организационную структуру и регламентированные формы осуществления ИСД, выделить основные значимые для этого условия и другие существенные параметры. Выделение ИСД в самостоятельную экономическую категорию позволяет к тому же и определить основные проблемы функционирования данного вида экономической активности: в частности – институциональные, правовые, проблемы обособления функциональной единой категории в рамках экономической статистики и т.д. Существенно важно включение в структуру участников ИСД органов управления различных иерархических уровней.

Регулирующая роль государственных органов власти в сфере регламентирования ИСД наиболее востребована с точки зрения решения следующих вопросов: (1) законодательного оформления форм ведения ИСД (статуса и роли контрактов, договоров на выполнение функций заказчика, договоров долевого участия в строительстве); (2) закрепления ключевых терминов, используемых в практике ведения ИСД; (3) методической поддержки статистического учёта и мониторинга ИСД на различных иерархических уровнях; (4) определения механизмов, приоритетов и параметров административного участия в ИСД.

Каждому этапу ИСД присущи определённые требования к желательным условиям среды осуществления ИСД и набор специфических рисков деятельности. Так, на этапе

принятия инвестиционного решения главным условием является наличие благоприятного инвестиционного климата в месте, выбранном для адресации инвестиций. На этапе обоснования инвестиций и принятия решения о начале строительных работ желательно отсутствие юридических препон для осуществления ИСД. На этапе строительства на первый план выходят технико-экономические требования: наличие адекватных виду строительных работ, технологий и ресурсов (в том числе – трудовых ресурсов, оборудования и т.д.). Специфические требования к сохранению условий, а точнее – к прогнозированию их развития, предъявляются на заключительном, эксплуатационном этапе реализации ИСД. Также для каждого этапа ИСД характерны определённые риски, играющие критическую роль для всего процесса в целом. Проведённый в диссертации анализ позволил представить в обобщённом виде систему условий и рисков для отдельных этапов инвестиционно-строительного процесса (рис. 1).

Условия среды	Инвестиционный климат Инвестиционный потенциал Потенциал строительного комплекса Природные условия	Стабильность экономических, политических и административных условий (цены на основные ресурсы, ставки кредитования, законодательство и нормативное регулирование) Природные условия	Сохранение заложенной в проект конъюнктуры рынка на конечную продукцию (услуги)
Этапы ИСД	Прединвестиционный этап Принятие инвестиционного решения и формирование состава участников ИСД	Инвестиционный этап  Этап строительства	Этап эксплуатации объекта
Риски	Риск неосуществимости инвестиционного проекта Риск недоучёта развития социально-экономической ситуации в нежелательном направлении	Риск неполучения внешних инвестиций и кредитов. Риск недополучения материально-технических ресурсов Риск неполучения или несвоевременного получения оплаты за строительно-монтажные работы Риск срыва планов строительно-монтажных работ	Риск сложности сбыта продукции Риск недостижимости планируемых результатов (прибыль, бюджетный, социальный эффекты)

Рис. 1. Условия среды и риски на различных этапах ИСД

Общими условиями, необходимыми для реализации инвестиционно-строительной деятельности на всех её этапах следует считать: (1) наличие законодательно утверждённых правовых форм реализации ИСД; (2) стабильность и прогнозируемость политической (законодательной) и экономической (социальной) среды способствует стабильности и прогнозируемости ИСД, на которую, разумеется, оказывает влияние (в смысле увеличения или уменьшения инвестиционных издержек) физическая среда; (3) отсутствие формальных и реальных препятствий для реализации ИСД (включая

скрытые, «негласные» барьеры); (4) наличие государственных (и других административных) гарантий сохранения условий ведения инвестиционной деятельности в пределах территории реализации ИСД; (5) наличие предмета ИСД – адекватной по потенциальной прибыльности (с учётом прогнозной конъюнктуры рынка реализации конечной продукции или потребления услуг) сферы вложения финансовых средств.

В общем виде все существенно важные условия ведения ИСД предлагается разделить на группы:

- предпосылки (априорные условия ведения ИСД);
- активные факторы (движущие силы ИСД);
- пассивные факторы (условия среды для ИСД);
- риски ИСД.

Предпосылками реализации ИСД следует считать целевые установки субъектов инвестиционного процесса, а для государственных структур и общественных организаций функциональные обязанности. Наибольшее значение содержательно определённые предпосылки реализации ИСД имеют на начальных стадиях реализации инвестиционно-строительного проекта: на стадиях оценки условий и принятия инвестиционного решения.

К активным факторам ИСД предлагается относить условия, стимулирующие привлечение инвестиций: в первую очередь, наличие спроса на продукцию/услуги, возникающие в ходе реализации инвестиционного проекта, потребность в объектах недвижимости, необходимость оптимизации среды жизнедеятельности и др. Активные факторы должны особенно внимательно учитываться на ранних стадиях ИСД, поскольку в большинстве случаев их сочетание наиболее сильно влияет на принятие инвестиционного решения, на выбор форм финансирования, технологии строительства и т.д. Для инвестиционной составляющей ИСД эти факторы наиболее полно могут быть описаны в категориях инвестиционного климата и инвестиционной привлекательности территорий.

Под пассивными факторами понимаются внешние условия ведения инвестиционно-строительной деятельности, которые, как правило, формируются независимо от конкретного вида ИСД. Для капитального строительства эти факторы определяются специфическими особенностями производства его продукции: территориальной закреплённостью продукции и подвижностью активной части производственных фондов строительно-монтажных организаций; относительной длительностью производственного цикла (от нескольких месяцев до нескольких лет); организацией производственного процесса на открытом воздухе в различных климатических условиях. Поэтому на ключевые позиции могут выдвигаться требования к экономическим, природным, трудоорганизационным условиям среды. Пассивные



факторы, в различной степени учитываемые в нормативной и законодательной базе ИСД, могут как способствовать, так и сдерживать развитие этой деятельности.

Отдельного рассмотрения требует вопрос определения территориальных масштабов среды реализации ИСД, которые в каждом конкретном случае зависят от размеров инвестиционно-строительного проекта, от потенциальных требований к среде и объёма востребованных ресурсов. Выработать единственный и однозначный критерий размера среды ИСД не представляется возможным, т.к. в большинстве случаев ни один из показателей ИСД не может выступать в роли единственного индикатора объёмов проектов – одни из них будут выделяться по масштабам привлечённых финансовых средств, другие – по размеру полученной прибыли (произведённой продукции), третьи – по числу занятых и т.д. В большинстве случаев среда реализации ИСД будет полииерархична – часть существенных условий и эффектов будет локализована на общегосударственном, часть – на региональном (уровень субъекта Российской Федерации), часть – на местном уровне (масштаб муниципального образования или его структурной части).

Особенности регионального управления и системы согласования ИСД, а также государственного участия в инвестициях и строительстве делают наиболее репрезентативным рассмотрение в качестве основного уровня формирования среды ИСД региональный уровень (уровень субъектов Российской Федерации). Именно на этом уровне сосредоточена основная часть управленческих функций, как правило, именно на региональном уровне формируется определённая региональная инвестиционная и инвестиционно-строительная политика, здесь же сосредоточены основные инструменты содействия и контроля за инвестиционно-строительным процессом.

Одним из характерных свойств современной территориальной картины ИСД является её сверхконцентрация<sup>2</sup>, обобщёнными факторами которой становится относительное снижение издержек финансовой и строительной деятельности при её осуществлении в пределах локальных территорий («агломерационный эффект») и особенно при «замыкании» этой деятельности в пределах административных границ субъектов Российской Федерации.

В целом по регионам РФ сопоставление душевых инвестиций за последние предкризисные годы с душевым ВРП показывает прямую зависимость между инвестиционной активностью и уровнем экономического развития. Для сравнения

---

<sup>2</sup> В данном случае под термином сверхконцентрация понимается более высокая степень локализованности определённого вида деятельности относительно естественного фона концентрации – сложившихся территориальных пропорций в распределении населения, размещения экономического потенциала и т.д.

использованы показатели без корректировки на цены в регионах, поскольку удорожающий фактор влияет на каждый из них. Среднероссийский показатель сильно завышен из-за огромных инвестиций в Москву и нефтегазовые округа, поэтому группа относительно развитых регионов существенно отставала от лидеров, за исключением Татарстана с его особыми условиями финансирования из федерального бюджета. В середине 2000-х гг. подтянулись к среднему уровню инвестиции в приморские регионы Европейской России, расположенные на основных торговых путях. Однако половина регионов имеет душевые инвестиции менее 50% от средних по стране (с корректировкой на коэффициент удорожания капитальных затрат). Среди аутсайдеров депрессивные регионы, республики Юга и большинство восточных регионов, причем не только слаборазвитых: в Красноярском крае и Новосибирской области душевые инвестиции в среднем за 2002-2008 гг. составляли немногим более трети от средних по стране (с корректировкой на коэффициент удорожания капитальных затрат). В целом география инвестиций первой половины 2000-х годов усиливала экономическое неравенство регионов и отставание слаборазвитых территорий и востока страны.

В 2007-2008 гг. лидерами по душевым инвестициям оказались в основном те регионы, в которых и в начале 2000-х гг. показатели были выше. Хотя некоторые изменения все же отмечены: возросли инвестиции в Якутии (до 110% от средних по стране в 2007 г. с корректировкой на удорожание) в связи с освоением новых месторождений углеводородов, снизились инвестиции в Татарстане после «бума» празднования «тысячелетия Казани» (до 97%), несколько лет теряет позиции Пермская область. Другие развитые регионы-лидеры «второго эшелона» по-прежнему инвестировались существенно хуже среднего уровня по стране, их экономика развивалась на старых советских мощностях и остро нуждается в модернизации. В диссертации показано, что пространственные формы сверхконцентрации инвестиционных ресурсов ярко выражены. Лидерами роста инвестиций в рассматриваемый период оставались ведущие по уровню экономического развития: крупнейшие города страны и их городские агломерации (Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область), а также наиболее экономически развитые субъекты РФ (Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономный округа, Краснодарский край, Красноярский край, Республика Татарстан и др.). Анализ показал, что, во-первых, высокий уровень концентрации экономических функций определялся в первую очередь центральным (административным, расселенческим, экономическим, социальным) статусом городов. Во-вторых, сосредоточение инвестиционной активности было подчинено конъюнктурным особенностям развития одной или нескольких ведущих отраслей экономики (в числе

таких отраслей в современной России преимущественно выступают нефте- и газодобыча, чёрная и отдельные отрасли цветной металлургии и др. отрасли, продукция которых направляется на экспорт).

**2. В диссертации показано, что системно охарактеризованный и оценённый феномен сверхконцентрации ИСД в крупнейших городах России (в первую очередь, в административных центрах субъектов РФФ, в так называемых «региональных столицах» – основных производителях и потребителях инвестиционного капитала, продукции и услуг строительного комплекса) имеет объективные основания, что он неслучаен и не является краткосрочным. Показано, что этот феномен необходимо учитывать как данность при разработке прогнозов, стратегий и планов территориального развития на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.**

В пространстве РФ подавляющую часть инвестиционно-строительной активности определяют несколько десятков «региональных столиц» и крупнейших городов. Именно они являются основными ступками социальной и хозяйственной жизни, которые способствуют восприятию большинства субъектов Федерации как самодостаточных территориальных образований.

Практически все современные методы оценки инвестиционного климата на конкретных территориях являются комплексными и учитывают от нескольких единиц до нескольких сотен факторов (в настоящее время в России наиболее распространенной является методика оценки инвестиционной привлекательности регионов, разработанная рейтинговым агентством «Эксперта-РА» и оперирующая более чем 200-ми факторами). Проведённый анализ этих методов показал, что в общем случае комплексными понятиями, характеризующими территориальную концентрацию инвестиционного потенциала являются инвестиционная привлекательность и инвестиционный климат, конкретизируемые следующими основными группами факторов: (1) географические и социально-экономические характеристики, к которым можно отнести экономико-географическое положение, природные ресурсы, наличие и качество местных трудовых ресурсов, ранее сложившуюся структуру промышленности, уровень развития инфраструктуры всех видов, емкость рынка и т.д. (нередко эти факторы, в отличие от двух названных ниже, называют «объективными»); (2) проводимая центральными властями политика, направленная на стимулирование притока инвестиций в отдельно взятые регионы; (3) экономическая политика региональных и муниципальных властей, воздействующая на предпринимательский и инвестиционный климат территорий.

В целом география инвестиций в первое десятилетие 2000-х годов усиливала экономическое неравенство регионов, отставание слаборазвитых восточных территорий от небольшого числа относительно благополучных в этом отношении регионов страны.

На этом фоне рациональное сочетание административных, торговых, инфраструктурных и экономических функций позволило региональным столицам занять ведущее место в политической и экономической модернизации. Распространяя на окружающие территории столичные инновации, они отчасти сглаживают противоречия типа «центр–периферия» и уменьшают контрасты между административными центрами и остальной территорией регионов.

Отмеченная пространственная концентрация инвестиционных и строительных ресурсов непосредственно сказывается на распределении основных благ по территории страны и на доступности этих благ для конечного потребителя – населения. Аномально высокий уровень сосредоточения инвестиционного капитала и строительной базы в пределах ограниченных территорий следует оценивать как объективно обусловленное явление, естественное для сложившейся в России в последнее двадцатилетие общественно-политической и социально-экономической ситуации. Во-первых, ИСД не является изолированной хозяйственно-управленческой подсистемой и не может рассматриваться в отрыве от общей неравномерности развития страны. Во-вторых, следует заметить, что ИСД значительно мобильнее систем расселения, территориальной организации хозяйства и других пространственных структур и поэтому её концентрация в конечном итоге является лишь индикатором конъюнктурных факторов локализации инвестиционных процессов и строительной деятельности: спроса на новое строительство, специфики федеральной и региональной инвестиционной политики, субъективных факторов экономического развития отдельных территорий страны.

Тем не менее, выявленная в диссертации территориальная концентрация (и даже – сверхконцентрация) ИСД требует координации своего развития, и ключевой первоочередной при разработке направлений пространственного развития ИСД является критическая оценка современного размещения потенциала и реальной инвестиционной деятельности в территориальном аспекте.

В диссертации предложено оценивать сложившийся к настоящему времени феномен сверхконцентрации ИСД в крупнейших городах и городских агломерациях, как:

- естественно-рыночное явление, отражающее картину пространственного размещения основных притягивающих и отталкивающих факторов распределения инвестиционно-строительных ресурсов;

- позитивное в целом явление для крупнейших городов, в которых в рамках инвестиционно-строительного комплекса сформировалась диверсифицированная и конкурентная инвестиционная среда и адекватный спросу рынок строительства.

- крайне негативное явление для периферийных и отсталых территорий с незначительным экономическим потенциалом. Для территорий этого типа неравномерность распределения инвестиционно-строительного потенциала в условиях межрегиональной конкуренции на рынке труда, необходимости поиска источников инвестиций и ограниченности бюджетных возможностей оптимизации локальной среды обитания и жизнедеятельности населения становится главным сдерживающим фактором расширения собственного социально-экономического потенциала;

- противоречивое явление для крупных (макрорегиональных и общестрановой) территориальных систем, объединяющее в себе как положительные, так и отрицательные черты. С одной стороны локализованность инвестиционных ресурсов повышает управляемость ими и территориальными объектами их локализации, делает возможным применение в рамках региональной политики одного из ключевых инструментов – формирования точек роста и зон опережающего развития. Негативные проявления сверхконцентрации инвестиционно-строительных ресурсов заключаются в нарушении принципа равной доступности населения к основным социальным благам. Нарушается в связи с этим и принцип повсеместности комфортной среды жизнедеятельности населения, т.к. в результате неравномерности размещения ИСД формируется дисбаланс основных факторов развития территорий. Учёт этих положений мог бы значительно повысить результативность мер региональной политики, направленных на снижение диспропорций в распределении инвестиционно-строительных ресурсов по территории страны, с одной стороны, и сохранения существующего уровня развития инвестиционно-строительного комплекса крупнейших городов – с другой.

**3. В соответствии с особой ролью ИСД в формировании и преобразовании пространственной среды жизнедеятельности общества показана необходимость включения регулирования ИСД в число обязательных предметов ведения региональных и местных властей (это в настоящее время не зафиксировано в федеральном и субфедеральном законодательстве. В диссертации показано, что в предмет ведения региональных и муниципальных органов по направлению «регулирование ИСД» должны выходить, в первую очередь, функции ответственной реализации согласованных интересов населения и бизнеса в части создания благоприятной среды проживания в соответствующих населённых пунктах и благоприятного инвестиционного климата с развитием государственно-частного (муниципально-частного) партнёрства.**

Инвестиционная политика органов власти, которая включает в себя определение источников и методов финансирования социально значимых, градообразующих и иных инвестиций, определение сроков их реализации, выбор органов, ответственных за реализацию такой инвестиционной политики, создание необходимой нормативно-

правовой базы функционирования рынка инвестиций, и создание благоприятного инвестиционного климата остаётся крайне важной и в условиях рыночной экономики. Это исключительно ответственная и сложная деятельность, явно способствующая активизации инвесторов и стимулирующая приток капитала, но в то же время формируемая многосторонними отношениями предпринимательских структур, банков и других независимых субъектов хозяйственных отношений. В этих условиях от региональных и муниципальных органов власти во многом зависит успешность реальных экономических, юридических, культурных контактов иностранных и отечественных инвесторов с региональной средой.

В связи с вышесказанным в сфере ИСД особенно значимым становится государственно-частное партнёрство. Не случайно наиболее распространённым типом государственно-частного взаимодействия становится реализация государственных и общественных стратегических интересов посредством привлечения строительного бизнеса, причём органам власти отводится роль соинвестора или заказчика.

В диссертации показано, что возможности разработки и реализации органами государственной, региональной и муниципальной власти реальных мер по регулированию ИСД в интересах территории (прежде всего, населения) и взаимоувязке этих интересов с интересами бизнеса существенно ограничены в связи с отсутствием законодательно закреплённого полномочия указанных органов в этой сфере. Это переводит значительную часть рассматриваемой регулятивной деятельности в слабо контролируемую область неформальных отношений, приводит к многочисленным конфликтам и т.п. Несоответствие общественной значимости регулирования ИСД органами публичной власти и малой легитимности таких регулятивных действий определяет рекомендованное в диссертации включение этих действий в число предметов ведения региональных и муниципальных органов с чёткой регламентацией целей, методов, ресурсных полномочий и процедур организации взаимодействий указанных органов со всеми участниками ИСД и с населением по конкретным вопросам жилищного, инфраструктурного и промышленного строительства.

**4. Оценка современного состояния пространственного распределения ИСД приводит к выводу об общей (в масштабах страны в целом и её регионов) разбалансированности инвестиционных возможностей и потребностей территорий в продукции и услугах строительного комплекса. Этот вывод получен на основе предложенной в диссертации стратификации подсистем инвестиционно-строительного комплекса по принципу мобильности или, напротив, жёсткости его привязки к конкретной территории.**

При оценке территориальной концентрации инвестиционно-строительного потенциала в диссертации рассмотрены как позитивные, так и негативные аспекты этого

явления. К числу позитивных свойств концентрации ИСД в крупных городах отнесены: возможность скоординированной ИСД в пределах локальных систем крупных городов; повышение управляемости и контролируемости как инвестиционных потоков, так и строительной деятельности; положительное воздействие условий высокой конкуренции на рынке строительных работ и в инвестиционном секторе; возможность маневрирования инвестиционными ресурсами и строительными мощностями в зависимости от показателей спроса. К негативным особенностям сверхконцентрации ИСД, которые, в основном проявляются в масштабах крупных территориальных систем (субъектов Федерации, макрорегионов, страны в целом) отнесены различные виды инвестиционной «дискриминации» субпериферийных и периферийных территорий различного ранга. Показано, что конкретными негативными аспектами неравномерности в распределении инвестиций стало формирование локальных зон «инвестиционного голода» практически во всех частях страны. Территориальная концентрация инвестиционного капитала в крупных городах и прилегающих к ним городских агломерациях затронула не только частные инвестиции; действовавшая бюджетная и фискальная система также способствовала тому, что государственные инвестиции непропорционально концентрировались в крупнейших центрах страны. Важнейшим негативным следствием инвестиционной дискриминации периферийных территорий стало формирование кардинальных различий в уровне жизни населения в соответствии с классическими характеристиками центр-периферийной модели.

Рассматривая инвестиционно-строительную деятельность как фактор развития территориальных систем, оказалось возможным убедиться в том, что эффект от концентрации ИСД крайне локализован. Основная часть положительных результатов от её осуществления замыкается в пределах территорий размещения инвестиционного капитала и строительной базы. В то же время некоторые негативные последствия сверхконцентрации инвестиций (дисбаланс рынков труда, «инвестиционный голод» и др.), напротив, охватывают наиболее отдалённые от инвестиционных центров территории.

В диссертации обращено особое внимание на то, что наиболее инертным элементом инвестиционно-строительной системы является строительная база. Значительный объём основных фондов, технологическая ориентированность строительства на локальные потребности, как правило, приводят к жёсткой территориальной лимитированности сферы деятельности строительных организаций именно в крупных городах со значительной концентрацией спроса на продукцию строительной деятельности. Экономия «на масштабе» и экономия «на пространстве», лежащие в основе концентрации ИСД, так же как и многих других отраслей экономики в

условиях географических особенностей России (значительные расстояния, неравномерность размещения населения, наличие регионов с суровыми природными условиями – климатическими и инженерно-строительными) делают невозможным внедрение полноценных механизмов значительного пространственного расширения ИСД. Кроме того, при территориальном «распределении» инвестиционного капитала и строительной базы велик риск утраты сложившейся эффективности инвестиционно-строительного комплекса.

Поэтому, с учётом современной пространственно-иерархической структуры инвестиционно-строительного комплекса России соответствующая задача в сфере региональной политики в диссертации трактуется не столько в форме поиска механизмов территориального развития инвестиционной активности, сколько в форме пространственного распределения положительных эффектов, продуцируемых в сегменте ИСД. Предлагается считать важнейшим направлением повышения территориального распространения эффектов инвестиционно-строительного развития крупных городов – увеличение коммуникационной «проводимости» локальной и межрегиональной среды. Инструментом такого подхода в сфере государственной региональной политики могут стать не только меры, направленные на развитие собственно коммуникационной и бизнес-инфраструктуры, но и определённые шаги в регулировании территориального развития за счёт наделения определёнными полномочиями принципиально новых форм пространственной организации экономики – к примеру, городских агломераций, объединяющих в своей структуре крупные города со смежными территориями. Показано, что в пределах городских агломераций и других территориальных образований, выделяемых по принципу целостности систем расселения, транспортных систем, экономических структур итоговый эффект будет максимален, т.к. суммарные издержки для любых видов деятельности в них будут существенно ниже аналогичных величин для функционально дезинтегрированных пространственных структур.

В то же время должны быть созданы условия для сглаживания пространственной сверхконцентрации ИСД, конечной целью которых будет её более рациональное размещение в соответствии с существующими пропорциями в размещении населения, экономического потенциала и т.д. Среди механизмов такого перераспределения в диссертации особое внимание обращено на: (1) обеспечение горизонтальных (межрегиональных) связей за счёт развития макрорегиональных экономических институтов; (2) создание организационных форм, способствующих оптимизации территориальной экспансии основных субъектов ИСД (например, ассоциаций межрегионального сотрудничества соседних субъектов РФ и (3) ликвидация формальных



(правовых, налоговых, преференциальных) и «неформальных» препятствий для свободного движения капитала в пределах страны.

Как показывает практика, значительный уровень концентрации инвестиционных ресурсов в пределах мегаполисов является необходимым, но недостаточным условием для равномерного развития городских социально-экономических систем в пределах городской черты. Как правило, с учётом особенностей внутригородского развития, в пределах крупнейших городов по-прежнему сохраняются «зоны отчуждения» (социальные экономические, градостроительные), и внешнее, «статистическое» благополучие точно так же как и на межрегиональном уровне, внутри города распределяется неравномерно. Поэтому ещё одним важным следствием анализа явления серхконцентрации ИСД становится вопрос о формировании комплексного подхода к проблемам внутригородского пространственного развития.

**5. Проведённый на примере крупнейших строительных компаний анализ стратегических приоритетов развития инвестиционно-строительного бизнеса показал, что в каждом конкретном случае особенности его пространственной экспансии могут быть описаны несколькими выделенными в диссертации моделями: активной агломерационной, пассивной агломерационной, «технологической» компромиссной и дисперсной. При этом выбор той или иной модели пространственной экспансии до сих пор преимущественно определяется индивидуальным выбором инвестора и в минимальном – последствиями этого выбора для конкретной социально-экономической системы.**

Анализ стратегических приоритетов развития строительного бизнеса г. Москвы показал, что особенности пространственной экспансии московского инвестиционно-строительного комплекса преимущественно определяются наличием в структуре компании различных видов деятельности (инвестиционной, девелоперской, производства строительных материалов и т.п.); специализацией строительной деятельности (в сочетании наличием в отдельных регионах спроса на соответствующие виды строительных работ) – эта особенность в основном касается девелоперских подразделений компаний; субъективными причинами и факторами (например, наличием устойчивых связей с регионами потенциального присутствия).

Активность московских компаний вне Москвы, как правило, определяется внутренними установками предпринимателей (ориентированностью на определённую норму прибыли). Таким образом, можно выделить указанные в таблице модели пространственного поведения строительных компаний. Отдельные элементы различных моделей могут совпадать, и поэтому инвестиционно-строительные компании в ряде случаев используют смешанные типы.

Таблица

**Модели региональной экспансии строительных компаний  
крупных городов**

Наименование модели	Территориальная выраженность экспансии	Основные движущие силы экспансии	Примеры компаний
Активная агломерационная модель	Внешние зоны городских агломераций, территории нескольких близлежащих к базовому городу регионов	Стратегия диверсификации деятельности, сохранение территориальной целостности активов и деятельности, снижение издержек за счёт пространственной локализованности деятельности, оформления «зон влияния» и регионов присутствия»	«КОНТИ», «ДСК-1»
Пассивная агломерационная модель (локальная модель)	Внешние зоны агломераций крупных городов, базовых для строительных компаний	Насыщение рынков ИСД в крупных городах, искусственное расширение рынка за счёт субурбанизационного рынка	«Дон-строй», «ИНТЕКОМ».
Модель «технологической» экспансии	Выборочная территориальная экспансия. в основном – в регионы производства строительных материалов.	Стремление создать «полный производственный цикл» посредством приобретения активов предприятий промышленности строительных материалов	«ИНТЕКО», «СУ-155»
Компромиссная модель	Сочетание элементов агломерационной и выборочной территориальной экспансии	Комбинация факторов, характерных для агломерационных и «технологической» модели экспансии	«Группа Компаний ЛИК»
Дисперсная модель	Отсутствие пространственных закономерностей	Инвестиционная привлекательность. Расширение может происходить в форме инвестиционной интервенции.	«Реновастрой-групп»

В таблице представлены основные модельные подходы к формированию пространственной стратегии развития ИСД с позиций предпринимателей. Вместе с тем в ряде случаев основанием для расширения присутствия крупного строительного бизнеса становится спрос на его деятельность, исходящий от регионов – потенциальных потребителей его услуг. Одним из направлений взаимодействия, основанного на таких принципах, становится совместная ИСД.

6. Показано, что строительный бум в России 2000-2007 гг. проходил при явной не востребовавности инновационного потенциала ИСД, накопленного в крупнейших городах страны. Предложено выделять в стратегиях, планах и программах инновационного развития специальные разделы, включающие меры по территориальному распространению инвестиционно-строительных инноваций как важнейшего ресурса модернизации всех объектов экономики и социальной сферы.

В диссертации обращено внимание на то, что инновационная составляющая инвестиционно-строительной деятельности обладает рядом специфических черт, которые определяют пространственное развитие отрасли в типе «диффузии инноваций». В этом отношении характерной российской особенностью ИСД можно считать невысокую скорость внедрения инноваций при том, что несмотря на свою инерционность, строительная отрасль вписывается в типичную концепцию инновационного развития, поскольку основными изменяемыми компонентами отрасли являются применяемые строительные материалы и технологии, и перспективные трансформации этих компонентов связаны с задачами снижения затрат на строительство и эксплуатации сооружений.

Анализ инновационной ситуации в ИСД приводит к выводу о необходимости разделять вопросы «как строить» и «что строить». В первом случае («как строить») существенны материалы и технологии строительства, во втором – непосредственно объекты строительства (в аспекте данного вопроса инновационные объекты строительства, например, экологические дома, высотные строения, технопарки и т.п.) Безусловно, между этими позициями нет жёсткой границы, так, сооружение инновационных объектов невозможно без инновационной технологии, но в то же время материалы и методика строительства значительно более вариативны для конкретного объекта.

Распространение инноваций в рамках инвестиционно-строительного сектора в целом вписывается в схему взаимодействия «центр-периферия», но и здесь существуют свои особенности. Диффузия инновации по территории определяется условиями её возникновения (например, инфраструктурой или наличием квалифицированных кадров) и спросом на данный вид инновации. Поэтому в одном случае очевидно строгое соответствие процесса диффузии иерархическому статусу центров распространения инноваций, а в другом ситуация определяется интересами «игроков», формирующих спрос на инновации. Инновации в ИСД, связанные с бизнес-интересами, чаще всего размещаются либо в высоких по статусу иерархических центрах, либо на территориях с высоким уровнем социально-экономического развития. Местные органы власти формируют нечто сходное с директивным спросом на инновации, и чаще всего это касается размещения бизнес-инкубаторов, реже – проектов по возведению экологических домов (существует подобная программа в Новосибирской области, но она отчасти связана и со спецификой местности). Директивные решения теоретически могут быть направлены в любую точку территории, но, как правило, выбираются полюса роста территории. Спрос же на инвестиционно-строительные инновации у населения проявляется только в связи с

увеличением доходов и спроса на жилье принципиально новых стандартов, в том числе экологических, поэтому данный вариант реализуем лишь на территориях с высокими доходами населения.

Анализ процессов диффузии инноваций в инвестиционно-строительной деятельности показывает, что интенсивность этих процессов определяется следующими факторами: (1) уровнем социально-экономического развития территории, (2) фактором лоббирования местными органами власти программ распространения инноваций, (3) спецификой территории (либо статусом территории – столичный город, город-миллионер и т.д., либо специализацией – например, научный город). В результате, согласно теории диффузии инноваций, процесс распространения нововведений в инвестиционно-строительной деятельности идет по двум основным направлениям: во-первых, по иерархическому принципу Москва – Санкт-Петербург - города-миллионники - областные центры – средние и малые города (так как с ростом уровня иерархии наращиваются оба первых фактора диффузии); во-вторых, по географической близости к центрам инноваций (наиболее очевидный пример – диффузия инноваций в агломерациях, Московской и Санкт-Петербургской). Исключения из этого процесса формируются ввиду специфики отдельных территорий, в первую очередь ввиду наличия иной инновационной деятельности (это происходит, например, при строительстве промышленных объектов инновационного характера). На подобных территориях возможно ускоренное внедрение инноваций и в инвестиционно-строительной деятельности.

Сделанные в ходе исследования инновационной проблематики ИСД выводы позволяют принципиально переосмыслить значение крупнейших городов как локальных центров инноваций. На современном этапе развития страны города должны рассматриваться не как локальные концентраторы инновационных функций, а как центры пространственного распространения инновационных волн во внешнюю среду – на всю территорию страны, в том числе через институты ИСД.

**7. Инвестиционно-строительной деятельности должна отводиться роль основного проводника решений, позволяющей достичь цели генеральных планов городов. При этом выявленные в ходе диссертационного исследования особенности концентрации инвестиционных ресурсов в крупных городах позволили сформулировать основные требования к ИСД и инвестициям, источники которых могут находиться как внутри городской системы, так и во внешней по отношению к городу среде.**

ИСД явно недостаточно интегрирована в систему территориального планирования, причём на ключевой стадии этого планирования – при разработке и реализации основных положений Генеральных планов. В диссертации показано, что отличительной чертой современных Генеральных планов городов стала их исключительно рекомендательная

роль в отношении оптимизационного преобразования городской среды. В период реформ ранее созданные организационные основы разработки и реализации генеральных планов были коренным образом пересмотрены, а его сфера сужена до сугубо архитектурно-планировочных решений. Генеральные планы как бы вернулись к облику столетней давности, когда комплекс социальных и экономических проблем города в них учитывался лишь в какой-то степени. В этом можно было бы усмотреть стремление к избавлению от максимального количества правил, не дававших предприятиям, организациям (а теперь — юридическим и физическим лицам) более свободно использовать городские территории), если бы такая «свобода» не становилась ещё более жёстким ограничением развития городов и решения их острейших проблем (примером может служить строительство крупных торговых комплексов без специально оборудованных, в том числе, подземных парковок в непосредственной близости от проезжей части автодорог).

В современных Генеральных планах оговариваются лишь рамочные условия финансовых, организационных и технологических механизмов реализации проектных решений, направления инвестиционно-строительной деятельности весьма приблизительно учитываются при разработке важнейшей составляющей Генеральных планов – прогнозов социально-экономического развития городов. В отличие от системы территориального планирования, существовавшей в условиях плановой экономики, современные Генеральные планы городов допускают широкую поливариантность прогнозирования с указанием на желательные варианты реализации градостроительной деятельности.

Анализ более 50-ти Генеральных планов городов России позволил выявить наличие в них семи основных направлений преобразований городской среды: трансформация промышленного потенциала города; реструктуризация градостроительного каркаса города; реформирование городского хозяйства; сохранение, воссоздание и развитие культурно-исторического потенциала городов; создание и обеспечение функционирования социального компонента городской среды; системная трансформация так называемых депрессивных городов и поселков; организация взаимосвязей с пригородной зоной, с административными или другими центрами в радиусе рациональной транспортной доступности.

Каждое из направлений таких преобразований подразумевает наличие определённого инвестиционного механизма его реализации, и большинство из них в конечном итоге относится к территориально опосредованной инвестиционно-строительной деятельности. Инвестиции, реализуемые на территориях городов должны быть согласованными с общегородскими целями и интересами (в первую очередь – с интересами городского социума), при сочетании индивидуальных направлений

инвестирования с совокупностью других инвестиций в объекты жизнедеятельности города, они должны находиться во взаимосвязи со всеми элементами системы города. Чем выше уровень инвестиций (их значение для города), более широким должен стать круг лиц, принимающих решения. Наиболее масштабные инвестиционные проекты общегородского значения должны в обязательном порядке обсуждаться в различных сферах населения города.

В обобщённом виде возможные подходы к регулированию ИСД в рамках стратегического планирования показаны на рис. 2.



Рис. 2. Подходы к стратегическому регулированию инвестиционно-строительной деятельности

Представляется, что применительно к целям стратегического планирования необходима реализация координационной модели, позволяющей регулировать стратегическое изменение условий ведения инвестиционно-строительного бизнеса. В основе такой модели должен находиться принцип учёта интересов всех заинтересованных

сторон, и если одной из них реализация того или иного инвестиционно-строительного проекта, в котором заинтересованы другие стороны, не представляется стратегически выгодной, проект может быть отклонён или пересмотрен. Предметом регулирования в данном случае становятся не субъекты предпринимательства, а условия, которые могут в зависимости от стратегических целей стимулировать или сдерживать потенциальное развитие проекта. На основе такого подхода при большей интеграции заинтересованных сторон формируются формы государственно-частного партнёрства, представляющиеся на данном этапе самыми продуктивными формами сотрудничества различных участников ИСД.

В общем виде задачу формирования региональной политики в сфере стимулирования инвестиционно-строительной деятельности предлагается декомпозировать в виде следующих реалистических подзадач:

- предварительная оценка конкурентоспособности объектов экономики города на основе сравнения с другими городами; построение шкалы прогнозных рангов конкурентоспособности различных населённых пунктов региона с позиций развития ИСД;

- оценка наиболее привлекательных для бизнеса потенциальных (целевых) объектов для развития инвестиционно-строительной деятельности, а также потенциальных объектов хозяйственного, социального и инфраструктурного назначения наиболее важных для развития города и требующих в этой связи особых мер региональной и муниципальной поддержки;

- оценка долгосрочности воздействия позитивных и негативных результатов предлагаемых вариантов инвестиционно-строительной деятельности,

- отбор участников взаимодействия рынка инвестиций и рынка строительных услуг для реализации проектов, привлекательных для города и соответствующих профилю его социально-экономического комплекса;

- выявление факторов производства и жизнедеятельности, ограничивающих инвестиционно-строительную деятельность в конкретном городе и уточнение на этой основе предварительных оценок конкурентоспособности экономики города в ближней и отдалённой перспективе;

- разработка системы мер региональной политики, обеспечивающих взаимодействие рынка инвестиций и рынка строительных услуг, направленных на: улучшение качества городской среды и формирование экономики города, соответствующей представлениям о критериях этого качества.

**8. В диссертации показано, что сложная организационная структура локальных инвестиционно-строительных комплексов требует более четкой структурной и терминологической идентификации основных участников ИСД, один из возможных вариантов которой обоснован в работе.**

Необходимость систематизации участников инвестиционно-строительного процесса и уточнения их роли в системе организации инвестиционно-строительной деятельности определяется, во-первых, исключительно широким правовым полем этой деятельности с недостаточно четко определёнными границами участия в ней различных субъектов рынка и, во-вторых, практическими трудностями их координации при выполнении конкретных проектов и при усилиях по их регламентации со стороны региональных и муниципальных органов власти, органов общественных организаций и т.п. структур.

При этом очевидно, что перечень участников конкретного инвестиционно-строительного проекта может меняться в зависимости от его масштабов и организационных особенностей, а функции и обязанности участников (в том числе сторон договорных отношений) могут совмещаться. В общем случае в состав типовых участников ИСД целесообразно включать: (1) инвесторов, которые выступают в роли кредиторов, заказчиков, покупателей и т.д. (юридические и физические лица); (2) проектные и изыскательские организации; (3) производителей материальных и технических (технологических) ресурсов; (4) строительно-монтажные организации, которые преобразуют инвестиционные ресурсы в конкретные объекты, объединяя деятельность инвесторов, заказчиков, проектировщиков, поставщиков материальных и технических ресурсов; (5) инновационные организации, в которых разрабатываются научно-технические новшества с целью их последующего использования в инвестиционно-строительной деятельности; (6) институциональные рыночные структуры, обеспечивающие обращение инвестиций в основной капитал на производственной и товарной стадиях их оборота; (7) логистические фирмы, обеспечивающие наполнение товаропроводящей сети и доведение товаров и услуг до экономических субъектов ИСД; (8) транспортные организации.

В конечном итоге окончательный критерий выбора той или иной организационной конфигурации определяется эффективностью реализации конкретного инвестиционно-строительного проекта (уровнем рентабельности всего проекта, долей управленческих издержек в структуре затрат на реализацию проекта и т.п.).



**9. Доказанная в диссертации уникальная роль ИСД в формировании качественной среды проживания людей и функционирования экономики позволяет сделать вывод о том, что эта функция ИСД может быть реализована только в составе государственной региональной политики. При этом учитывается, что в каждом конкретном случае перечень участников и метод финансирования ИСД должен определяться только территориальными особенностями.**

В настоящее время ключевыми направлениями территориального регулирования инвестиционно-строительной деятельности являются несогласованно разрабатываемые и реализуемые региональная инвестиционная и региональная градостроительная политика. Региональная инвестиционная политика, реализуя приоритеты преимущественно экономического развития, должна в общем виде соответствовать концепции отраслевого развития экономических систем, и, как следствие этого, уже на этапе формирования инвестиционных предложений могут возникать «фильтры» и «барьеры» для осуществления инвестиционной составляющей ИСД, не укладывающейся в указанные концепции. Региональная градостроительная политика может пониматься как целенаправленная деятельность по управлению развитием и регулированию строительно-инвестиционных процессов на территории населенного места для формирования благоприятной среды обитания населения, исходя из исторически сложившегося расселения, перспектив социально-экономического развития, национально-этнических и иных местных особенностей социокультурного характера. Круг доступных инструментов и установок региональной градостроительной политики (как и политики инвестиционной) сочетает в себе стимулирующие и сдерживающие инструменты регулирования ИСД.

В диссертации показано, что основная часть регламентных стимулов и ограничений по отношению к территориально-опосредованной ИСД сосредоточена в системе территориального планирования (Схемах территориального планирования и Генеральных планах городов), регламентирующего в числе прочего функциональное использование территорий и устанавливающего приоритеты развития их отдельных частей. При разработке документов территориального планирования используются методы не только градостроительного, но и экономического характера, находящие отражение в формулировке принципов пространственно-экономического развития территорий. Особенно значимыми для регулирования ИСД становятся такие направления территориального планирования, как оценка градостроительных условий, перспективы развития строительной базы, формирование рынка труда и т.д., а также прогнозные оценки и проектные предложения на расчётный срок действия документа (как правило, на перспективу в 20–25 лет). В практике регионального управления в качестве

сдерживающего механизма по отношению к ИСД зачастую выступает так называемый строительный надзор.

В целом региональная градостроительная политика, по сути, направлена на предупреждение неблагоприятных последствий конкретной инвестиционно-строительной деятельности и поэтому её роль скорее можно охарактеризовать как сдерживающую, особенно если учесть, что одним из вопросов этой политики является своеобразное консервирование пространственной среды осуществления ИСД, часто выдаваемое за стремление к гармонизации такой среды. Следует отметить, что и немаловажные виды региональной политики (например, экологическая, бюджетная, земельная, аграрная и др.) направлены и различно ретранслируются через инвестиционную и градостроительную политику.

Принципиальным различием между региональной инвестиционной политикой, с одной стороны и градостроительной, с другой, является содержательная разнородность форм их воздействия на инвестиционно-строительную деятельность (рис. 3).

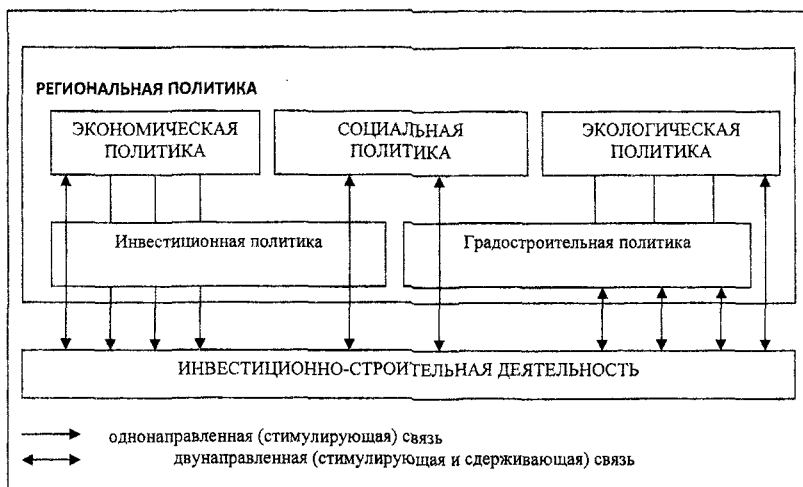


Рис. 3. Система регулирования инвестиционно-строительной деятельности в рамках региональной политики

10. В диссертации показано крайне существенное для практического решения задач активизации ИСД в регионах России территориальное расхождение активных и пассивных типов региональной инвестиционной и градостроительной политики. В связи с этим в диссертации разработаны предложения о развитии нормативного

**регулирования ИСД на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, способные сблизить интересы участников ИСД и территорий и законодательно закрепить возможности административного и ресурсного регулирования (стимулирования) ИСД со стороны соответствующих органов.**

Инвестиционно-строительная деятельность в современных российских условиях становится объектом двустороннего регулирования: (а) активного – осуществляемого, прежде всего, методами региональной инвестиционной политики; (б) пассивного – осуществляемого методами градостроительной политики.

При анализе региональной инвестиционной политики принято рассматривать денежные потоки по трем видам деятельности: основной (операционной), инвестиционной и финансовой. Основная (или операционная) деятельность - это деятельность, связанная с производством и реализацией продукции и услуг, она является основным источником доходов по реализованному инвестиционно-строительному проекту. К притокам средств от основной деятельности относятся денежная выручка от реализации продукции, погашение дебиторской задолженности, авансы, полученные от покупателей, к оттокам - платежи за сырье, материалы, комплектующие изделия, топливо и энергию, заработная плата, налоговые выплаты и платежи во внебюджетные фонды, уплата процентов за кредит и др. Инвестиционная деятельность состоит в приобретении активов (основных средств и иного имущества). Оттоками средств в рамках собственно инвестиционной деятельности следует отнести затраты на приобретение земельных участков, машин, оборудования, нематериальных активов, строительство зданий и сооружений, затраты, направленные на увеличение оборотных средств, а к притокам средств – поступления от продажи основных средств и иного имущества, доходы от финансовых вложений (дивиденды, проценты) за вычетом налоговых платежей по данным доходам. Финансовая деятельность отличается от операционной и инвестиционной тем, что к ней относятся операции со средствами, внешними по отношению к инвестиционному проекту; это – получение денежных средств в виде кредитов, облигационных займов или вследствие эмиссии акций, погашение задолженностей по кредитам и выплата дивидендов.

Эффективность самофинансирования инвестиционно-строительной деятельности и его уровень зависят от доли собственных источников в общем объеме финансовых ресурсов. В практике промышленно развитых стран (США, Канада, страны ЕС, Япония) этот уровень считают высоким, если доля собственных средств превышает 60% от общего объема финансирования (внутреннего и внешнего); в России этот показатель в 2-3 раза меньше.

Все основные положения диссертации учитывают необсуждаемое исходное условие: существенную дифференциацию социально-экономического развития регионов, что непосредственно определяет такие свойства отдельных территорий как инвестиционная привлекательность, инвестиционный климат, инвестиционный потенциал. Обобщающей категорией для перечисленных свойств любых региональных социально-экономических систем является понятие инвестиционной привлекательности территории.

В зависимости от продолжительности периода первичной инвестиционной активности в том или ином регионе возникает вопрос об определении насыщенности территории инвестициями, что следует понимать как соотношение инвестиционной активности (выраженной в объёме накопленных инвестиций на душу населения) и инвестиционной ёмкости территории (экспертно оцениваемый потенциальный объём инвестиций, способный разместиться в пределах определённой территории). В зависимости от уровня инвестиционной насыщенности территорий формируется тот или иной тип интегральной региональной политики: инвестиционно-активный или инвестиционно-пассивный. В реальности практически все субъекты РФ в настоящее время занимают промежуточное положение на «шкале» типов региональной политики (рис. 4) по отношению к ИСД, а их дифференциация определяется условной долей каждой составляющей.

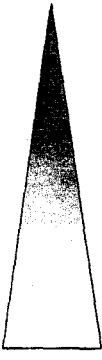

Активный тип региональной инвестиционной политики	Типы регионов (примеры типопредставителей)	Пассивный тип региональной инвестиционной политики
	Федеральные города (Москва, Санкт-Петербург) и «пристоличные» области (Московская и Ленинградская)	
	Нефтегазодобывающие и экспортно-ориентированные регионы (примеры: Красноярский край, Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа)	
	Экономически «сильные» регионы (примеры: Республика Татарстан, Краснодарский край, Нижегородская, Свердловская и Самарская области)	
	«Срединные» регионы (Волгоградская Саратовская и Томская области)	
	«Депрессивные» регионы (примеры: Удмуртская Республика, Ивановская область)	
	Отсталые регионы (примеры: Республика Тыва, Псковская область)	

Рис. 4. Качественная оценка приоритетности различных типов инвестиционной политики для различных типов регионов

Общим направлением упорядочивания правового сопровождения ИСД должно стать повышение встроенности этой деятельности в процессы социально-экономической

трансформации территорий. Определены ключевые направления разработки законодательных основ таких преобразований: (1) инвентаризация всех законодательных актов, действующих в сферах градостроительства, инвестиционной деятельности и строительства с целью выявления основных несоответствий, (2) упорядочение терминологического наполнения инвестиционного и градостроительного законодательства (в ходе исследования было выявлено, что в рассматриваемом законодательстве присутствуют различные трактовки одних и тех же терминов); (3) определение нормативов оценки эффективности ИСД и разработка стандартизированной методики прогнозирования потенциальных эффектов (прямых и косвенных) от реализации инвестиционно-строительных (в первую очередь, косвенных) градостроительных проектов; (4) упорядочение в системе инвестиционного и градостроительного права категорий и понятий, регламентирующих отношения внутри ИСД между отдельными субъектами этой деятельности (инвесторами, застройщиками, заказчиками, строителями, подрядчиками). В диссертации показано, в частности, что действенным механизмом преобразования городской среды в соответствии с современными представлениями о задачах гармонизации этой среды может стать только законодательно оформленный отказ от точечной застройки новыми объектами. Одновременно должны решаться задачи совершенствования нормативной правовой базы инвестиционной деятельности, градостроительства, и их гармонизации со смежными отраслями права, регулирующих гражданско-правовые основы и различные аспекты социально-экономического развития территории.

В целом упорядочение нормативно-правовой базы инвестиционно-строительной деятельности должно быть направлено на решение территориально значимых задач:

- в социальной сфере на реализацию социальных программ в области градостроительства и переустройства сельских населенных мест, удовлетворение спроса населения на жилье различной степени комфортности, на повышение уровня обеспеченности современными объектами жилищно-коммунального и бытового хозяйства, а также на осуществлении мероприятий по охране и оздоровлению окружающей среды;

- в экономической сфере – на выравнивание условий хозяйственной деятельности по территории страны с учетом уровня развития, природно-климатических и географических условий отдельных регионов;

- в сфере технической политики – на модернизацию материально-технической базы инвестиционно-строительной деятельности, регулирование инновационных процессов.

Результативность инвестиционно-строительной деятельности во всех регионах и населённых пунктах России во многом зависит от того, насколько органично увязаны федеральное и региональное законодательство в этой области. Анализ Конституции Российской Федерации и федеральных законов в сфере инвестиций, градостроительства показывает, что по вопросам финансового регулирования и гражданско-правовым отношениям в инвестиционно-строительном процессе полномочия, в том числе правотворческие, принадлежат в основном Российской Федерации, а на региональном уровне преимущественно сосредотачивается правоприменительная практика. В то же время, очевидно, что именно региональная законодательная база, применяемая в отношении ИСД, может сыграть немаловажную роль в увеличении возможностей регионов в привлечении инвестиционных ресурсов и развития строительного сектора. Принятые решения в области инвестиций, градостроительства, территориального планирования напрямую зависят от того, насколько законодательство учитывает региональную специфику.

#### **Основные положения диссертации опубликованы в следующих работах:**

(№№ 18-27, 29, 30 - в изданиях, рекомендованных ВАК России)

1. Использование деловых игр на основе компьютерных технологий с целью повышения квалификации участников торгов в строительстве // Экономика и технология: Межвузовский сборник научных трудов. Вып.11. - М.: Изд-во Рос. экон. акад., 2000 (в соавторстве, лично автора – 0,25 п.л.);
2. Оценка и предоставление земельных участков в Москве для целей строительства и комплексной реконструкции: экономические и правовые аспекты. - М.Изд-во Рос. экон. акад, 2004 (в соавторстве, лично автора – 2,0 п.л.);
3. Оценка, передача в собственность и управление городской недвижимостью жилого и нежилого назначения. - М.Изд-во Рос. экон. акад, 2004 (в соавторстве, лично автора – 1,5 п.л.);
4. Организационно-экономические и правовые аспекты реализации программы экологизации города и развития систем экологического управления на предприятиях строительства и стройиндустрии. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2004. (в соавторстве, лично автора – 1,9 п.л.);
5. Организация маркетинговой деятельности на предприятиях стройиндустрии как средство повышения конкурентоспособности и импортозамещения продукции и услуг. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2004. (в соавторстве, лично автора – 1,9 п.л.);
6. Совершенствование корпоративного менеджмента на основе финансового оздоровления, антикризисного управления и защиты от недружественных поглощений. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2005. (в соавторстве, лично автора – 2,5 п.л.);
7. Формирование и развитие интегрированной системы управления охраной окружающей среды на предприятиях строительной индустрии. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2005. (в соавторстве, лично автора – 2,0 п.л.);
8. Страхование в инвестиционно-строительной деятельности в Москве. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2005. (в соавторстве, лично автора – 2,3 п.л.);
9. Экономическое и правовое регулирование земельных отношений в городе Москве. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2005. (в соавторстве, лично автора – 1,5 п.л.);

10. Совершенствование инновационной деятельности в строительном комплексе Москвы. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2005. (в соавторстве, лично автора – 2,0 п.л.);
11. Эффективный менеджмент предприятий и организаций строительного комплекса в современных условиях. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2006. (в соавторстве, лично автора – 2,0 п.л.);
12. Разработка и внедрение интегрированных систем управления охраной окружающей среды и безопасностью персонала на предприятиях строительной отрасли города. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2006. (в соавторстве, лично автора – 1,5 п.л.);
13. Обеспечение требований градостроительных регламентов при проектировании и строительстве объектов на территориях с особыми режимами регулирования застройки Москвы. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2006. (в соавторстве, лично автора – 3,0 п.л.);
14. Управление проектами застройки территорий на основе оценки эффективности инвестиций на различных стадиях жизненного цикла. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2007. (в соавторстве, лично автора – 3,5 п.л.);
15. Организационно-экономическое обеспечение повышения конкурентоспособности предприятий строительного комплекса. - М.: Изд-во Рос. экон. акад, 2007. (в соавторстве, лично автора – 2,0 п.л.);
16. Методические основы регулирования взаимоотношений участников в системе управления инвестиционно-строительными проектами // Современные проблемы экономики и управления развитием города (инвестиции, городское строительство, недвижимость, экология). Сборник научных трудов. - М.: Изд-во Рос.Экон.акад., 2006 (в соавторстве, лично автора – 0,5 п.л.);
17. Социально-финансовые аспекты развития рынка жилой недвижимости в России // Вестник Российской экономической академии им.Г.В. Плеханова, 2008, № 4 (22) (в соавторстве, лично автора – 0,5 п.л.);
18. Градостроительная деятельность в стратегиях социально-экономического развития крупных городов // Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование, 2008, № 5 (1,0 п.л.);
19. Системное регулирование ИСД в контексте региональной политики // Труды ИСА РАН, 2008, том 36 (1,0 п.л.);
20. Системная оценка результатов инвестиционно-строительной деятельности // Труды ИСА РАН, 2008, том 36 (в соавторстве, лично автора – 0,5 п.л.);
21. Нормативно-правовое регулирование в сфере инвестиционно-строительной деятельности // Труды ИСА РАН, 2008, том 40 (1,0 п.л.);
22. Особенности новейших изменений в пространственном размещении ИСД // Труды ИСА РАН, 2008, том 40 (1,0 п.л.);
23. Условия и проблемы использования инвестиционно-строительного потенциала крупных городов на прилегающих территориях и в других регионах // Вестник Российской экономической академии им.Г.В. Плеханова, 2009 г., № 5 (29) (в соавторстве, лично автора – 0,4 п.л.);
24. Инвестиционно-строительная деятельность в крупных городах // Труды ИСА РАН, 2009, том 43 (1,0 п.л.);
25. Организационные механизмы в инвестиционно-строительном комплексе // Труды ИСА РАН, 2009, том 43 (1,0 п.л.);
26. Государственно-частное партнерство в инвестиционно-строительной деятельности // Труды ИСА РАН, 2009, том 50 (1,0 п.л.);
27. Инвестиционно-строительная деятельность и современное территориальное планирование в регионах // Сборник научных трудов международной научно-практической Интернет-конференции «Современные проблемы и пути их решения в науке, транспорте, производстве и образовании-2009», Одесса [www.sworld.com.ua](http://www.sworld.com.ua). (0,75 п.л.)

28. Высотное строительство в современном городе // Промышленное и гражданское строительство, 2010, № 1 (0,4 п.л.)

29. Точечная застройка в развитии территории города: проблемы и перспективы // Недвижимость: экономика, управление, 2010, №1 (0,5 п.л.)