

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

На правах рукописи



Кострикин Павел Николаевич

**МЕТОДОЛОГИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ СИНХРОНИЗАЦИИ
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
С МЕХАНИЗМАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ
СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,
комплексными (строительство))

Диссертация
на соискание ученой степени
доктора экономических наук

Научный консультант:
доктор экономических наук, профессор
Кириллова А.Н.

Москва, 2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ГЛАВА 1. ГЛОБАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	24
1.1. Методологические основы исследования структурной динамики потребностей в недвижимости в фокусе глобальных вызовов пространственного развития	24
1.2. Процессный анализ городского развития в современных условиях социальных, экономических и технологических трансформаций	35
1.3. Идентификация комплексного развития недвижимости в условиях сложившихся ресурсных ограничений	50
ГЛАВА 2. РАЗРАБОТКА МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ОСНОВ ИССЛЕДОВАНИЯ ПРОЦЕССОВ РАСШИРЕННОГО ВОСПРОИЗВОДСТВА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	65
2.1. Городская недвижимость в концептуальном фокусе преодоления вызовов устойчивого развития	65
2.2. Зарубежный опыт комплексного развития городской недвижимости как основа формирования пространства альтернативного развития	78
2.3. Структуризация методологических основ комплексного развития городской недвижимости в условиях формирующихся экономических трендов	104
ГЛАВА 3. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	125
3.1. Перспективы и ограничения развития городской недвижимости, отвечающие требованиям глобальной конкуренции за ресурсы	125
3.2. Моделирование и синхронизация процессов развития городской недвижимости	142

3.3. Значение строительного комплекса в развитии городской недвижимости	165
ГЛАВА 4. МЕХАНИЗМЫ СИНХРОНИЗАЦИИ СТРАТЕГИЧЕСКИХ СЦЕНАРИЕВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ТРАЕКТОРИЙ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА	185
4.1. Формирование целевых траекторий сценарного развития региональных строительных комплексов	185
4.2. Моделирование критериального пространства процессов синхронизации развития городской недвижимости и строительного комплекса (на примере Республики Татарстан)	202
4.3. Исследование мер государственной поддержки реализации базовых сценариев и сценарных переходов комплексного развития городской недвижимости	217
ГЛАВА 5. РАЗРАБОТКА И АПРОБАЦИЯ МЕТОДИЧЕСКИХ ОСНОВ СИНХРОНИЗАЦИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ С МЕХАНИЗМАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА	232
5.1. Методическое обеспечение формирования механизма государственной поддержки строительного комплекса на различных стадиях экономического роста	232
5.2. Отбор мер поддержки предприятий строительного комплекса в зависимости от типа стратегического сценария комплексного развития недвижимости (на примере Татарстана)	249
5.3. Оценка экономической эффективности мер государственной поддержки субъектов малого и среднего строительного бизнеса Татарстана	267
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	281
Список литературы	285
Приложение А	313

Приложение Б	314
Приложение В	319
Приложение Г	320
Приложение Д	321
Приложение Е	323
Приложение Ж	325
Приложение З	326
Приложение И	327
Приложение К	328

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Современные вызовы устойчивому развитию каждой страны и мира в целом в условиях трансформации основ мироустройства и глобальной мобильности изменяют не только значение, структурно-функциональную основу недвижимости, но и масштаб требований к ее вкладу в экономическое развитие. Формирующиеся антропологические тренды переносят центры конкуренции с субъектнохозяйственного уровня на уровень конкуренции пространств жизнедеятельности, за структуризацию которых отвечает сфера недвижимости. В настоящее время современный эпицентр конкуренции стремительно смещается в рамки городской среды. При этом, по оценкам Минстроя РФ, 82 % современных российских городов имеют неблагоприятную среду жизнедеятельности, что вынуждает современные города реструктурировать сферу недвижимости сообразно динамично изменяющимся потребностям и вариативности ресурсного обеспечения ее расширенного воспроизводства. Сочетание факторов пространственного маневра национальной экономики с особенностями современных глобальных вызовов приводит к возникновению множества стратегических альтернатив развития городской недвижимости.

Кроме того в разряд современных вызовов развития недвижимости также следует отнести ресурсное обеспечение. Его усложняющаяся структура требует переосмысления методологических основ расширенного воспроизводства городской недвижимости, синхронизации по ресурсному и технологическому обеспечению, субъектной привязке к сценариям развития и оценочному инструментарию. В связи с масштабом и видовым разнообразием стоящих перед муниципальными органами управления в сфере строительства и недвижимости задач необходимое ресурсно-технологическое обеспечение фокусируется в строительном комплексе, механизмы функционирования которого также требуют переосмысления.

Анализ отечественного и зарубежного опыта комплексного развития городской недвижимости показал, что, несмотря на ряд достигнутых успехов, попытки выработать общий методологический подход пока носят скорее декларативный характер. Принятая международным сообществом в 2010 году Шанхайская декларация фокусирует внимание государственных органов управления на стратегических приоритетах «гармоничного города будущего», образ которого активно формируется в диалоговом режиме ученых и практиков. Что касается разработанных на этой базе методологических основ, их анализ показал:

- во-первых, предметную рассредоточенность методологических подходов к управлению комплексным развитием недвижимости; множество существующих подходов детерминируют какой-либо конкретный сегмент недвижимости в области туризма, здравоохранения, общественных пространств и др., лишая сферу городской недвижимости возможности реализовать синергетические эффекты;

- во-вторых, разделение по видам и сегментам комплексной системы управления жизненными циклами недвижимости различного типа; в мировой практике синхронизация проектных циклов различных видов недвижимости пока только декларируется или сопрягается «вручную» на абстрактно-логическом уровне без использования научно обоснованных механизмов и моделей;

- в-третьих, отсутствие сформированных теоретических подходов, комплексно учитывающих пространственные векторы развития, современные особенности развития недвижимости и др., что проявляется в первую очередь в декларативности стратегических целей и установок, в противоречивости применяемых мер, приводящих к созданию экономически низкорисковых, но финансово недоступных объектов недвижимости;

- в-четвертых, разбалансированность процессов расширенного воспроизводства недвижимости и процессов развития предприятий и организаций строительного комплекса; при этом в территориальных

границах города специализация субъектов хозяйствования строительного профиля по видам работ и типам объектов в рамках специфики жизненного цикла недвижимости фактически отсутствует, что приводит к снижению качества готовой строительной продукции, срывам сроков и др., тем самым происходит потеря экономической эффективности создания и эксплуатации недвижимости.

Таким образом, в методологической базе комплексного развития недвижимости отсутствуют не только ряд системных подходов и требований, по её синхронизации, но и основы формирования процессов ресурсного обеспечения, равно как сущностные конструкции систем перспективного стратегического развития, имеющего индивидуальный, локализованный в пространстве, характер.

Необходимость обоснования методологических основ решения накопившихся в сфере комплексного развития недвижимости проблем и предопределила тему диссертационного исследования.

Степень разработанности темы исследования. Масштаб, новизна и настройка развития недвижимости на национальные приоритеты, выраженные в форме Национальных проектов развития, последние годы находятся в фокусе национальных интересов отечественных и зарубежных ученых. Ряд задач развития сферы недвижимости, ее пространственно-территориальной реструктуризации, обеспечения качества городской среды были успешно решены. Так, теоретические посылки управления устойчивым развитием исследовались Б.Е. Большаковым, П.Г. Кузнецовым, А.М. Марголиным, В.А. Мау, Б.М. Прановым, Т.В. Рассохиной и др. Хозяйственный механизм управления в теоретическом контексте разрабатывался П.Г. Буничем, Б.Е. Бродским, С.Ю. Глазьевым, Д.С. Львовым, Н.Я. Петраковым, В.В. Ивантером, А.В. Кудровым и др. Практическому применению теоретических основ управления национальной экономикой посветили свои работы Я.И. Кузьминов, Е.Г. Ясин, А.Л. Кудрин, Г.Б. Клейнер, В.М. Полтерович и др.

Неоценимый вклад в решение проблем ресурсного и организационно-экономического обеспечения развития различных акторов национальной экономики внесли в конце XX века такие зарубежные ученые, как: Ансофф И., Белини К., Блейк Дж., Брейлди Дж., Кунц Т., Максами Э., О'Брайэн Д., Прудон П., Ришар Ж., Франчек А., Хант У.Дж., Томпсон А.А., Стрикленд А.Д. и др. Среди отечественных ученых ценность для раскрытия методологических основ диссертационного исследования имеют работы О.С. Виханского, И.Л. Владимировой, П.Г. Грабового, А.А. Жевага, В.П. Забелина, Н.Ю. Ивановой, А.М. Карминского, М.А. Лунякова, Н.Г. Новиковой, С.И. Максимова, М.В. Матвеевой, Т.Ю. Овсянниковой, С.П. Полянского, З.П. Румянцевой, Р.С. Сайфулина, В.И. Сарченко, С.Т. Стерника, В.П. Суйц, С.Г. Фалько, Н.Ю. Яськовой и др.

Разработки в сфере управления недвижимостью и инвестиционно-строительной деятельностью велись А.Н. Асаулом, С.А. Барониным, С.И. Беляковым, А.В. Болотиным, А.И. Борискиной, В.В. Бредихиным, В.В. Бузыревым, А.Ю. Бутыриным, Н.Г. Верстиной, А.И. Вахмистровым, Р.В. Волковым, К.П. Грабовым, И.В. Довдиенко, Л.И. Зайцевой, В.А. Заренковым, М.И. Каменецким, А.Н. Кирилловой, Н.Ф. Костецким, К.Ю. Кулаковым, А.Н. Ларионовым, В.А. Лукиновым, И.Г. Лукмановой, Ю.П. Панибратовым, Е.П. Панкратовым, Д.Н. Силкой, Н.Е. Симионовой, Г.В. Хомкаловым, Б.Б. Хрустальевым и др. Для фазы посткризисного роста экономики рекомендации указанных авторов носили крайне важный характер, как в части формализации методологических принципов управления, так и для разработки методических рекомендаций по стратегической фокусировке развития городской недвижимости.

Развитие городской недвижимости в форматах цифровой экономики исследовалось М.В. Бойковой, Е.А. Брюхановой, М.Ю. Викторовым, В.С. Ефимовым, И.Н. Ильиной, А.В. Лаптевой, М.Г. Салазкиным, Н.Г. Шишацким и др. Указанные исследования позволили создать основу новых информационно-коммуникационных механизмов взаимодействия участников

управления воспроизводством недвижимости.

Зарубежные ученые Х. Беркинг, Ф. Бокарт, П. Геринг, М. Лёв, Р. Линднер, У. Маттизен, М. Роденштайн, Ю. Хассе, Г. Хельд, К. Циммерман, С. Янович системно изучали смену парадигм развития городов, что позволило оценить значение «городских ландшафтов знания», «антропологическую оптику», «процессы социализации», а также выявить растущее значение нематериальных факторов развития недвижимости.

Между тем, фактически все исследователи процессов развития недвижимости как основы функционирования системы «природа – общество – человек», сходятся во мнении, что абсолютное большинство процессов требуют синхронизации. Кроме того, комплексное развитие городской недвижимости на практике лишь эпизодически корреспондируется с мерами поддержки строительного комплекса. Их несинхронность приводит к возникновению и обострению ряда противоречий между: скоростью развития, отставанием или опережением различных сегментов недвижимости; мерами по снижению рисков инвестирования и доступностью недвижимости; экономическими оценками, социальными и экологическими стандартами; качеством городской инфраструктуры различных районов города; стратегическими траекториями и особенностями развития недвижимости; требованиями к качеству городской среды жизнедеятельности и уровнем развития строительного комплекса и др.

В связи со сказанным возникает своего рода методологический тупик, связанный с необходимостью научного обоснования не только взаимосогласованного развития различных типов недвижимости, но и с синхронизацией комплексного развития недвижимости с ростом производственного потенциала строительных предприятий.

Гипотеза диссертационного исследования заключается в предположении, что реализация потенциала устойчивого развития недвижимости невозможна без синхронизации множества форм ее расширенного воспроизводства и функциональных целевых сценарных

моделей управления с учетом мер государственной поддержки строительного комплекса, позволяющих ускорить выход на траекторию стратегического развития недвижимости на различных стадиях её экономического роста. Необходимое расширение методологической базы комплексного развития городской недвижимости требует подтверждения следующих **гипотетических предположений**:

1. Стратегические траектории развития недвижимости должны формироваться с учетом пространственных векторов развития национальной экономики и территориальных особенностей расширенного воспроизводства недвижимости в условиях глобальной мобильности современного миропорядка.

2. Допустимое редуцирование пространственных векторов развития недвижимости целесообразно ограничить проекционным анализом процессов развития городской недвижимости, являющейся основным драйвером развития городских агломераций, внутритерриториальных зон активного развития, трансграничных зон и др.

3. Формирование проекций должно обеспечивать целостность экономического пространства страны, следовательно, исходить из национальных приоритетов реализации концепции устойчивого развития национальной экономики.

4. Синтез целевых векторов устойчивого развития городской недвижимости является, с одной стороны, следствием исследования глобальных трендов и особенностей развития недвижимости, а с другой - основой уточнения требований к методологической базе комплексного развития городской недвижимости.

5. Имеющиеся методологические основы развития недвижимости в условиях нарастающей сингулярности экономических процессов необходимо дополнить методологическими принципами, учитывающими пространственные эффекты, антропологические требования, новые информационно-коммуникационные возможности, в совокупности

нацеленными на обеспечение конкурентоспособности городской среды.

6. Конкурентоспособность городской среды обеспечивается стратегически ориентированными, сбалансированными по видам и типам недвижимости, синхронизированными по ресурсному обеспечению процессов расширенного воспроизводства недвижимости мерами государственной поддержки строительного комплекса.

7. Синхронизация различных форм расширенного воспроизводства городской недвижимости является необходимым, но недостаточным условием достижения комплексной эффективности процессов развития сферы городской недвижимости. Решающим фактором достаточности становятся условия и технологии синхронизации целевых векторов развития городской недвижимости с мерами государственной поддержки строительного комплекса.

Цель исследования – разработка комплекса научно-обоснованных теоретико-методологических положений, практических предложений и рекомендаций по созданию и функционированию механизмов синхронизации комплексного развития недвижимости с мерами государственной поддержки строительного комплекса, обеспечивающими конкурентоспособность и жизнедеятельность городской среды.

Декомпозиция цели исследования позволила поставить и решить следующие **задачи**:

1. Выявить, систематизировать и структурировать основные тренды комплексного развития недвижимости в условиях обострения пространственных диспропорций локализации недвижимости и необходимости обеспечения процессного равновесия ее развития.

2. Разработать логику, гипотезу и методологическую базу исследования процессов создания и функционирования механизмов синхронизации комплексного развития городской недвижимости и мер государственной поддержки строительного комплекса.

3. Идентифицировать понятие комплексного развития недвижимости в

концептуальном фокусе устойчивого развития городов и обеспечения конкурентоспособности и жизнедеятельности городской среды с учетом зарубежного опыта.

4. Установить и структурировать факторы комплексного развития городской недвижимости с учетом создания комфортной городской среды и ресурсных ограничений.

5. Разработать методологические основы формирования целевых траекторий стратегического развития строительного комплекса, соответствующих требованиям комплексного развития городской недвижимости.

6. Разработать модель ресурсного наполнения проектов расширенного воспроизводства городской недвижимости с учетом траекторий стратегического развития строительного комплекса.

7. Выявить и систематизировать критерии оценки эффективности мер государственной поддержки строительного комплекса как фактора обеспечения комплексного развития городской недвижимости.

8. Разработать механизм государственной поддержки развития строительного комплекса как необходимого инструмента его синхронизации с процессами комплексного развития недвижимости, что позволит минимизировать риски влияния внешних факторов пространственного развития.

9. Оценить экономическую эффективность механизма синхронизации комплексного развития недвижимости с механизмами государственной поддержки строительного комплекса.

Объект диссертационного исследования: механизмы синхронизации ресурсного обеспечения и мер государственной поддержки строительного комплекса по комплексному развитию городской недвижимости.

Предмет диссертационного исследования: организационно-экономические отношения между субъектами управления городской монопрофильной недвижимостью, складывающиеся в процессе реализации

технологий синхронизации комплексного развития городской недвижимости с механизмами государственной поддержки строительного комплекса.

Теоретико-методологическая база работы охватывает научные исследования, труды институтов развития, международные и отечественные стандарты и рекомендации, раскрывающие динамическую развертку положений концепции устойчивого развития, адаптацию ее принципов к специфике и особенностям сферы недвижимости и инвестиционно-строительной деятельности предприятий строительного комплекса, глобальные тренды и вызовы развития национальных экономик с оценкой лучших международных практик эффективной реакции городской недвижимости.

Методология и методы исследования охватывают основы пространственной, структурно-функциональной, антропологической теорий развития, методы теории систем и экономической теории, обширный инструментарий проекционного, процессного, стоимостного, ситуационного анализа, позволяющие учитывать риски и придать исследованию логически взаимосвязанный абстрактно-теоретический и практико-ориентированный характер.

Информационная база исследования включала отчеты Мирового Банка, ФИДИК, ОЭСР и других авторитетных научно-практических центров, данные статистической отчетности Федеральной службы государственной статистики России; результаты исследований, опубликованные в отечественных и зарубежных научных изданиях, монографиях автора, результаты анализа и практического внедрения предложений диссертационного исследования.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке и научном обосновании методологии, основополагающих методических принципов, моделей, алгоритмов и практических рекомендаций по формированию механизмов синхронизации комплексного развития недвижимости с мерами поддержки деятельности строительного

комплекса по созданию конкурентоспособной и комфортной городской среды в соответствии со стратегическими сценарными вариантами ее цикличного развития.

Научные результаты, полученные лично автором:

1. Систематизированы и структурированы глобальные тренды, пространственные векторы и особенности комплексного развития недвижимости, позволяющие противостоять экономической экстерриториальности, а также поддерживать социально-ориентированный, стратегически независимый и конкурентоспособный формат развития среды жизнедеятельности.

2. Доказана необходимость расширения методологической базы комплексного развития недвижимости за счет синтеза общепринятых принципов процессного управления в рамках формирования новых пространственных векторов развития национальной экономики с учетом особенностей основных форм расширенного воспроизводства недвижимости, влияния антропологических трендов, а также ресурсных ограничений и информационно-коммуникационных возможностей.

3. Уточнено понятие комплексного развития городской недвижимости, представляющего собой триединый процесс: строительства новых объектов недвижимости с соблюдением требования модельного разнообразия; поддержания эксплуатационного режима функционирования недвижимости, реализуемый в форме текущих и капитальных ремонтов, реконструкции и реновации; ликвидации и утилизации старых, ветхих и неблагоустроенных объектов недвижимости, сопровождаемых ландшафтно-рекреационными работами. Моделирование триединого процесса «строительство – обновление - ликвидация» направлено на оптимизацию факторов расширенного воспроизводства и потребления недвижимости в максимально эффективно организованном городском пространстве.

4. Выявлено и структурировано факторное пространство обеспечения комплексного развития городской недвижимости. Методической основой его

учета, нивелирования отрицательного влияния, поддержания и усиления положительного воздействия является алгоритмизация разработанного автором структурно-динамического метода анализа, позволяющего сформировать факторное ядро с характерными свойствами положительного влияния рисков на триединый процесс развития городской недвижимости в разрезе его основных проекций.

5. Предложен методический подход к обоснованию целевых траекторий сценарного развития территориального строительного комплекса, являющихся следствием реструктуризации функциональных моделей управления недвижимостью и учитывающих ресурсный потенциал обеспечительных мер реализации базовых стратегических сценариев комплексного развития недвижимости, а также сценарных переходов развивающего типа.

6. Разработана структурно-динамическая модель синхронизации ресурсного наполнения проектов комплексного развития городской недвижимости с производственным потенциалом городского строительного комплекса и мерами его государственной поддержки. Режим обратных связей модели позволяет выравнивать темпы ресурсного наполнения по видам, типам и принадлежности ресурсов, уровням модели, сегментам недвижимости, видам деятельности предприятий строительного комплекса.

7. В рамках комплексных мер государственного регулирования инвестиционно-строительной деятельности выявлена и структурирована совокупность требуемых мер государственной поддержки строительного комплекса с учетом допустимых пределов ресурсных ограничений. Структурно-динамический анализ позволил установить механизмы, соответствующие требованиям эффективной реализации таких мер, а именно: соответствия требованиям реализации пространственных эффектов развития; взаимной согласованности действий основных участников, непротиворечивости, отсутствия дублирования и формализма мер поддержки; прозрачности процедур их предоставления; определенности

форм и видов ответственности за реализацию мер государственной поддержки; непрерывного мониторинга осуществления системы контроллинга.

8. Учитывая методологические требования обеспечения триединства процессов комплексного развития недвижимости, функциональной целостности моделей управления недвижимостью, сценарной направленности целевой динамики состава мер государственной поддержки в условиях циклического экономического развития, разработан механизм государственной поддержки предприятий строительного комплекса как инструмента синхронизации их деятельности с целевыми векторами и стратегическими планами пространственного развития городской недвижимости.

9. Предложены методические подходы и практические рекомендации к оценке экономической эффективности механизма государственной поддержки предприятий строительного комплекса по актуализированному критериальному пространству их развития, включающего финансовые, информационно-консультационные, инновационные меры, исследованные на различных стадиях экономического цикла.

Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в выявлении теоретико-методологических положений смежных предметных областей и научном обосновании новых, позволяющих установить и структурировать современный контекст комплексного развития недвижимости, исследовать характер связи с приоритетами Национальных проектов и пространственными векторами развития национальной экономики с учетом кризисного состояния мировой и отечественной экономики, связанного с пандемией. На этой основе осуществлен синтез общепринятых принципов процессного управления и обеспечения технологического единства основных форм расширенного воспроизводства недвижимости, рассмотренных в циклической динамике, с формирующимися антропологическими трендами, технологиями преодоления ресурсных

ограничений и информационно-коммуникационными возможностями современных процессов устойчивого развития. Автором предложен метод структурно-динамического анализа, примененный в рамках факторного анализа противоречий реализации модели триединого процесса «строительство – обновление – ликвидация» и проблем разработки стратегических сценариев комплексного развития городской недвижимости. Результаты диссертационного исследования позволяют развить сложившиеся общепринятые представления сценарного подхода, придавая ему структурно-динамический характер, позволяющий обосновывать траектории сценарных переходов развивающего типа. Метод синхронизации процессов во времени дополнен ресурсной и субъектной проекциями, что позволяет обосновывать и синхронизировать как по стадиям экономического цикла, так и по сценариям и сценарным переходам комплексного развития городской недвижимости состав и структуру мер государственной поддержки. Научно обоснован методологический подход комплектации механизма государственной поддержки предприятий строительного комплекса как инструмента синхронизации их деятельности с целевыми векторами пространственного развития недвижимости.

Степень достоверности результатов проведенных исследований обеспечена обоснованным теоретически и проверенным эмпирически развитием общепринятых методологических основ теории экономических интересов, теории устойчивого развития, теории систем и др. Целевая фокусировка логики и этапов работы на обеспечение конкурентоспособности среды жизнедеятельности потребовала использования множества методов исследования процессов управления развитием недвижимости, зарекомендовавших себя в отечественной и зарубежной практике. Их прикладные аспекты проверены автором в процессе внедрения результатов исследования, что позволило не только скорректировать методологическое обеспечение синхронизации комплексного развития городской недвижимости с мерами государственной поддержки строительного

комплекса, но существенно дополнить методы синхронизации процессов и мер их поддержки во времени методами ресурсной, субъектной и инструментальной синхронизации, соответствующей не только этапам экономического цикла, но и стратегическим сценариям развития.

Практическая значимость работы обусловлена разработками автора в части прикладного использования метода структурно-динамического анализа, локализованного в основных проекциях комплексного развития городской недвижимости, синхронизированного с мерами государственной поддержки строительного комплекса с учетом нынешнего кризисного состояния экономики. Это позволило: алгоритмизировать триединый процесс комплексного развития недвижимости, обосновать практические рекомендации по обеспечению сценарных переходов развивающего типа, использовать возможности масштабирования объемов нематериальных ресурсов развития недвижимости, разработать механизмы государственной поддержки предприятий строительного комплекса в зависимости от этапов жизненного цикла и сценариев комплексного развития недвижимости.

Область исследования соответствует пунктам 1.3.53 «Организационно-экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом; исследования современных тенденций развития строительства и его организационных форм как самоорганизующейся и саморегулируемой системы; государственные функции регулирования рыночных отношений в строительстве», 1.3.66 «Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения» и 1.3.72 «Развитие методологии комплексного управления жилищным фондом. Методы оценки эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда (реконструкция, модернизация и новое строительство)» паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

В соответствии с указанными пунктами специальности работа вносит вклад в развитие теории и методологии управления устойчивым развитием недвижимости, как основы обеспечения перспективных преимуществ городской среды.

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные результаты диссертации докладывались на XXIII International Scientific Conference on Advance In Civil Engineering (г. Ханой, 2020); V Международной научно-практической конференции «Инновационные подходы развития экономики и управления в XXI веке» (г. Москва, 2019), VII Международной научно-технической конференции «The solution of environmental problems in the construction industry and real estate» (г. Хошимин, 2018); Международной выставке-конференции по недвижимости MIPIM (г. Канны, 2018); 2-й Международной выставке Build School (г. Москва, 2017); XI Международном инвестиционном форуме по недвижимости PROEstate (г. Москва, 2017); V конференции ИД «Коммерсантъ» «2017: Девелопмент полного метра» (г. Москва, 2017); XIX практической конференции Московского Бизнес Клуба «Второе дыхание рынка недвижимости» (г. Москва, 2017); финансовом форуме по недвижимости (г. Москва, 2017); III ежегодном финансовом саммите по недвижимости – PROFin-Real Estate Finance Summit (г. Москва, 2017); IX практическом семинаре «Диалог с инвестором» (г. Москва, 2016); X Международном инвестиционном форуме по недвижимости PROEstate (г. Москва, 2016); 67-м заседании Международного клуба «ИНТЕГРАЦИЯ» на тему: «Источники финансирования строительной отрасли» (г. Москва, 2016); VIII практическом семинаре «Диалог с инвестором» (г. Москва, 2016); Международной выставке-конференции по недвижимости MIPIM (г. Канны, 2016); VII практическом семинаре «Диалог с инвестором» (г. Москва, 2015); 9-м ежегодном международном инвестиционном саммите Global Real Estate Institute (г. Москва, 2015); Международном научно-практическом семинаре «Развитие научной школы теории управления недвижимостью» (г. Москва, 2015); IX Международном инвестиционном форуме по недвижимости

PROEstate (г. Москва, 2015); VII Международной научно-практической конференции «Фундаментальные основы проектирования и управления жизненным циклом недвижимости: надежность, эффективность и безопасность» (г. Москва, 2015); Международной практической конференции «East + West = Invest. Подготовка предприятий к процессу инвестирования» (г. Москва, 2012); учебно-практическом семинаре МГСУ «Градорегулирование и управление недвижимостью. Современные задачи и перспективы развития» (г. Москва, 2011); круглом столе «Недвижимость. Уроки кризиса» (г. Казань, 2009); II инвестиционном форуме по недвижимости «Финансирование девелоперских проектов» (г. Москва, 2008); региональной межотраслевой конференции газеты «Коммерсантъ»: «Развитие строительного комплекса в Республике Татарстан – условия и факторы развития территории» (г. Казань, 2008); I международном форуме «Инвестиции. Строительство. Недвижимость» (г. Москва, 2008); региональной отраслевой конференции Правительства Москвы (при поддержке Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан): «Недвижимость Республики Татарстан: перспективы девелопмента и инвестиций» (г. Казань, 2007); международной отраслевой конференции газеты «Ведомости» (совместно с The Wall Street Journal & FINANCIAL TIMES): «Инвестиции в недвижимость Татарстана» (г. Москва, 2006).

Результаты исследования используются в учебном процессе для подготовки магистров специализации «Девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности» по направлению «Строительство» (08.04.01) ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет».

Практическое внедрение результатов исследования осуществлено в Министерстве строительства и ЖКХ РФ, Министерстве строительства Республики Татарстан и Ассоциации инвесторов Москвы, что подтверждается соответствующими справками.

На защиту выносятся наиболее существенные результаты

диссертационного исследования, **полученные лично автором:**

1. Научно-теоретические и концептуальные подходы к проблемам комплексного развития недвижимости в условиях радикального изменения глобальных трендов и пространственных векторов развития национальной экономики, а также усиления влияния антропологических факторов, оперделенных системой целей и задач по обеспечению устойчивого социально-экономического комплексного развития городской недвижимости.

2. Методологические основы и система мер оптимизации факторов гармоничного развития городской среды и создания конкурентоспособного пространства жизнедеятельности с использованием метода структурно-динамического анализа комплексного развития недвижимости.

3. Экономико-математическая модель синхронизации ресурсного наполнения проектов комплексного развития городской недвижимости в условиях ресурсных ограничений реализации стратегических сценариев ее развития и проектного резервирования.

4. Основные траектории сценариев и сценарных переходов комплексного развития городской недвижимости, синхронизированные с траекториями развития предприятий строительного комплекса, как способ ресурсной, субъектной и инструментальной синхронизации процессов пространственного развития.

5. Организационно-экономический механизм государственного регулирования и программно-целевого управления строительством на различных стадиях экономического роста в условиях фокусировки на реализацию сценариев комплексного развития городской недвижимости и практики их использования.

Научные результаты достаточно полно изложены в 50 научных публикациях, из которых 16 работ опубликованы в журналах, включенных в Перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук

(Перечень рецензируемых научных изданий), и 7 работ опубликованы в журналах, индексируемых в международных реферативных базах Scopus, Web of Science и других (Приложение К).

Структура диссертации изложена на 333 страницах. Содержит введение, пять глав, включая 48 рисунков и 26 таблиц, заключение, список литературы в количестве 270 наименований, 10 приложений.

Личный вклад автора.

Во **введении** доказываемся актуальность темы диссертационного исследования, оценивается степень разработанности проблемной области, раскрывается значимость исследования, как в теоретическом, так и практическом плане, формируется и структурируется гипотеза, ставится цель и декомпозируется в постановке задач, очерчивается предмет и объект исследования, представляется научная новизна, раскрываемая в результатах, полученных лично автором, опубликованных и внедренных в процессе проведенного исследования.

В **первой главе** «Глобальные тренды комплексного развития недвижимости» в контексте глобальных вызовов пространственного развития исследована структурная динамика потребностей в недвижимости, выявлено значение развития городской недвижимости, осуществлен процессный анализ и идентифицировано понятие комплексного развития недвижимости в условиях социальных, экономических и технологических трансформаций и возрастающих ресурсных ограничений.

Во **второй главе** «Разработка методологических основ исследования процессов расширенного воспроизводства городской недвижимости» осуществлена структуризация методологических основ комплексного развития городской недвижимости, рассмотренных в концептуальном фокусе преодоления вызовов устойчивого развития с учетом накопленного зарубежного и отечественного опыта. Разработаны методологические основы формирования пространства альтернатив развития городской недвижимости.

В **третьей главе** «Ресурсное обеспечение комплексного развития

городской недвижимости» на основе выявления перспектив и ограничений развития городской недвижимости в современных условиях осуществлено моделирование, систематизированы методологические основы синхронизации процессов комплексного развития недвижимости и выявлено значение строительного комплекса в обеспечении расширенного воспроизводства недвижимости.

В четвертой главе «Механизмы синхронизации стратегических сценариев комплексного развития городской недвижимости и траекторий стратегического развития строительного комплекса» сформированы целевые траектории сценарного развития предприятий строительного комплекса, как основы синхронизации их деятельности с процессами комплексного развития недвижимости. Исследовано использование мер государственной поддержки как эффективного способа ресурсной, субъектной и инструментальной синхронизации процессов сценарных переходов развивающего типа.

В пятой главе «Разработка и апробация методических основ синхронизации комплексного развития недвижимости с механизмами государственной поддержки строительного комплекса» разработано методическое обеспечение формирования механизма государственной поддержки строительного комплекса на различных этапах экономического цикла с финальным отбором мер поддержки предприятий строительного комплекса в зависимости от типа стратегического сценария комплексного развития недвижимости.

В заключении сделаны выводы и сформулированы наиболее значимые результаты диссертационного исследования.

ГЛАВА 1. ГЛОБАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Методологические основы исследования структурной динамики потребностей в недвижимости в фокусе глобальных вызовов пространственного развития

Фактически на всех мировых дискуссионных площадках, и Россия – не исключение, ведущие политики и экспертное сообщество фиксируют выход из действующей глобальной повестки в некое новое по смыслу пространство развития [46]. Об этом свидетельствуют нарастание противоречий развития, выражающихся в протестах по всему земному шару – от Гонконга до Кито, от Каракаса до Багдада, от Барселоны и Парижа до Бейрута и Хартума – все это проявления мощнейших системных, в первую очередь демографических, сдвигов. Протестные настроения пока хаотичны, их общая идеология не сформировалась. В то же время, очевидно, что общая модель предшествующего мироустройства со свойственными ему способами взаимодействия коалиций, стран, элит, укладов вероятно исчерпала свой потенциал. Абсолютное большинство стран и даже страны постсоветского пространства, долгое время интегрированные и существующие в едином ресурсно-целевом пространстве, все больше соизмеряют свои действия с внутренними задачами и ресурсными ограничениями, пытаются идентифицировать собственные национальные интересы. Процессы национальной идентификации активно сопровождаются созданием новых коалиций, объединений и союзов (БРИКС, ЕАЭС, «Каспийский процесс», «Тройка» Россия – Иран – Турция). Конкуренты становятся партнерами, формируются условия *новой геополитической коалиционной полицентричности*. То есть возникает множество центров и моделей развития, фактически отражающих новую структуру ценностей. И если в отношении природной среды и социальных ориентиров (борьбы с бедностью, созданием благоприятных условий труда, дружелюбной среды, доступной

медицины и др.) мир объединяет усилия, то, что касается моделей хозяйствования [50, 51], ресурсного девелопмента [165], механизмов партнерства, распределительных и перераспределительных процессов и др. межкоалиционная и межстрановая конкуренция возрастает. В этой связи будем исходить из следующей основополагающей *методологической посылки* выявления базовых трендов развития недвижимости – эпицентр конкуренции перемещается с субъектнохозяйственной и страновой ниш в региональные ниши различной конфигурации (коалиции, страны, межрегиональные и региональные внутригосударственные территории). Это значит, что конкурентоспособность субъектов различных уровней по факту замещается конкурентоспособностью среды жизнедеятельности. *Конкуренция сред* становится важнейшим фактором борьбы за интеллектуальные ресурсы. И чем конкурентоспособнее, а значит благоприятнее для жизнедеятельности, среда, тем мощнее ее потенциал развития. Эмпирически это доказывает статистика темпов международной торговли [44]. Своего рода экономической сенсацией последних трех лет второго десятилетия XXI в. стало падение темпов роста международной торговли. Самодостаточное развитие для многих развитых и развивающихся стран определило по существу стратегическую ориентацию и сформировало *новый мировой экономический тренд на регионализацию*. На фоне понижающихся темпов роста экономик независимо от уровня развития стран, перемещения центров деловой активности в Азиатский регион, а также активизации протекционизма и очевидно низкой эффективностью традиционных экономических методов каждая страна вынуждена пересматривать стратегические приоритеты развития.

Для российской экономики меняющаяся парадигма мирового развития, идущая на смену представлениям конца XX века, оставляет без альтернативы замену предыдущих институтов развития и создания новых, способных поддерживать сформулированную Президентом РФ *социально ориентированную модель стратегической стабильности и экономической*

независимости страны. Характер современного мирового пространства требует от национальных экономик не только финансово-промышленного, но культурного и социально-экономического подъема, равно как политического оживления и деловой активности в сферах, с одной стороны, не наносящих вреда окружающей среде и не нарушающих социальные стандарты, с другой, востребованных всем мировым сообществом.

Как показывают основные дискуссионные площадки [46, 103, 264], 30-ые годы XXI века начинаются не с надежды и позитивных ожиданий, а с растущих опасений. Безрассудство уверенности в том, что худшее позади, не раз провоцировало новые катаклизмы. По мнению экспертов – участников дискуссионных площадок Гайдаровского Форума 2020 (нобелевского лауреата 2007 г. Рае Квон Чунга, профессора Гарвардского университета Кеттена Рогоффа, директора Центра устойчивого развития Колумбийского университета Джеффри Сакса и др.), масштаб сдвигов, которые мы переживаем, сопоставим с самыми острыми фазами кризисов XX века. По мнению известных российских ученых [11, 50, 52, 123, 124] доминирующей особенностью современной эпохи становится отказ от *гегемонистского универсализма* в пользу создания *максимального разнообразия* национальных трендов развития [46]. Последние формируют экономическую повестку, ядром которой в классическом понимании экономической науки является пространственное развитие. Таким образом, следующей **методологической посылкой** выявления направлений развития сферы недвижимости является *учет пространственных векторов развития недвижимости.*

В феврале 2019 г. на шестилетний период была утверждена Стратегия пространственного развития РФ [171]. В ее эпицентре *были выделены макрорегионы* как основа преодоления спада деловой активности и социальной апатии, ставших предтечей экономического застоя. Опасность затяжного характера последнего заключается в подрыве целостности территории страны, разрыве стратегически важных для национальной экономики технологических цепочек, углублении диспропорций развития,

«залатывании» дисбалансов общественного производства импортом и др. В условиях ресурсных ограничений происходит далеко не самое эффективное ресурсное замещение, закупается устаревшая техника и технологии и др. Тем самым консервируется отсталость. В этой связи для страны возникают дополнительные *риски ресурсного дефицита развития*, не позволяющего экономически эффективно управлять моделями развития. Необходимость преодоления указанных явлений задает стратегическому замыслу пространственного развития направленность на создание новых центров экономического роста, формирование благоприятных инвестиционных условий, сфокусированных на отказ от одновекторного типа развития, отражавшего стратегию развития России конца XX века как «энергетической сверхдержавы». Очевидно, что актуальность такой стратегической парадигмы была подорвана кризисом 2008-2009 гг. Его важнейшим результатом стала *регионализация экономического роста с целью увеличения степени финансово-инвестиционного суверенитета* [123, 124].

Возникающие региональные центры экономического роста, ориентированные на национальные интересы и финансовый суверенитет, поставили под национальный контроль не только инвестиционные ресурсы, но и ренту от добычи природных ископаемых, что по объективным причинам и вызвало кризис глобализации [245, 247, 259, 261]. В этой связи третьей **методологической посылкой** выявления трендов развития сферы недвижимости в условиях углубления процессов конкуренции пространственной среды жизнедеятельности и ее динамического изменения во времени становится *оптимальное сочетание самодостаточности в интеграционных трендах развития*. Перед национальной экономикой России стоит задача встроиться в новые региональные центры экономического роста на взаимовыгодных условиях, сохранив и приумножив собственный потенциал развития. В основе этой новой объективной потребности лежит реструктуризация имеющегося каркаса национальной экономики – сферы недвижимости, обслуживающей все без исключения структурные сдвиги,

демографические и миграционные процессы, программы сотрудничества, инновационного развития и др. Систематизация новых экономических трендов развития в целях определения мер адаптации сферы недвижимости и особенностей ее структурной динамики представлена на рис. 1.1.1.

Представленные на рис. 1.1.1 новые экономические тренды мирового развития взаимосвязаны и взаимообусловлены. Так, отрицательная динамика темповых характеристик национальных экономик отражает и низкую эффективность традиционных методов, механизмов и моделей хозяйствования, и свертывание международной торговли по целому ряду товарных позиций, и смещение центров деловой активности. В то же время высокая динамика изменений роли и режимов ответственности государств, общественных организаций, коалиций и международных объединений, бизнеса и центров развития, возникновение новых требований к их функционированию, попытки стандартизации требований к корпоративной деятельности активизируют использование протекционистских мер. Их применение фактически лишает международные организации и объединения возможности оказывать влияние на характер сотрудничества (к примеру, в рамках ВТО), вынуждая изменять ее формат, сужая число участников или прекращая деятельность.

Что касается кардинального изменения роли городов, отметим, что урбанизация является одной из фундаментальных тенденций развития человечества. Ее возникновение и устойчивый характер процессных характеристик связывают [238, 239, 241, 250] с:

- а) наступлением постиндустриальной эпохи;
- б) углубляющейся глобализацией, стирающей национальные границы и вовлекающей города в глобальную конкуренцию.

Указанные причины вынуждают города становиться участниками глобальной конкуренции за материальные и нематериальные ресурсы развития. Зачастую именно города формируют спрос на недвижимость.



Рисунок. 1.1.1. Особенности структурной динамики потребности в недвижимости в условиях возникновения новых экономических трендов мирового развития (разработано автором)

Объединяя смыслодержающие элементы новых экономических вызовов, учтем, что для преодоления глобальных вызовов и учета новых экономических трендов развития, изменяющих структуру недвижимости, предлагается выделить основные направления ее пространственного развития, синхронизированные во времени с учетом имеющейся структуры недвижимости.

Во-первых, дальнейшее развитие «восточного вектора» реструктуризации недвижимости. Начиная с 2014 г. обновленная программа развития Дальнего Востока и Байкальского региона реанимировала производственные фонды недвижимости в рамках концепции территорий опережающего развития. Тем не менее, преодолеть фрагментарность регионального развития недвижимости Дальнего Востока пока не удастся. Более того, ряд системных диспропорций между дальневосточными и байкальскими регионами усилился [103], доказав необходимость комплексного развития недвижимости. Уповать только на потенциал точек роста, не обеспечивая системной целостности и комплексного развития недвижимости, в современных условиях геоэкономической коалиционной полицентричности, как минимум, недальновидно. Нельзя создать производящие мощности без жилья, детских садов, образовательных центров, лечебных заведений, общественных пространств, адекватной транспортной, энергетической и жилищно-коммунальной инфраструктуры и др. и при этом рассчитывать на равноправные отношения с развитыми странами. Механизмы экономического развития должны быть обеспечены комплексной недвижимостью, обеспечивающей более высокий уровень экономической и инфраструктурной связанности, как на межрегиональном уровне, так и с центрами на всех имеющих стратегическое значение технологических переделах.

Во-вторых, укрепление каркаса недвижимости современного центра экономического роста – Прикаспийского региона в пространстве глобально значимого индустриально-логистического коридора Север – Юг. Развитие

многопрофильной недвижимости как главного условия нормализации хозяйственной деятельности в рамках евроцентричной геоэкономической модели становится в настоящее время едва ли не главным аргументом в купировании политических рисков и ограничений во взаимоотношениях со странами ЕС. В то же время евроцентрическая модель недвижимости не может развиваться только в индустриальном или постиндустриальном ключе. Она потребует формирования новых инновационных и образовательных кластеров, решения экологических и др. задач. Необустроенность пространства и фрагментарность развития недвижимости не позволит привлечь необходимые трудовые и финансовые ресурсы, снизит деловую активность и, в конечном счете, не позволит реализовать преимущества евроцентрической модели недвижимости.

В-третьих, активная концентрация возможностей политического и экономического влияния на юго-восточном направлении (вектор Восточного Средиземноморья) связана с развитием недвижимости, направленной на реализацию проектов не только постсоветской экономической интеграции (ЕАЭС), но и других форм взаимодействия – «Каспийский процесс», «тройка» Россия – Иран – Турция. Потребности и особенности структурной недвижимости этого пространственного вектора выражаются в поддержании экспортного потенциала высоких технологических переделов в промышленности и продукции сельского хозяйства.

Четвертый фокус пространственной модернизации недвижимости касается южноуральского и приволжского регионов. Особенность их капитальных фондов [171] заключается в:

- высоком потенциале форсажа промышленной модернизации;
- достаточности уровня ресурсной обеспеченности, включая кадровый потенциал;
- локализации в стратегически значимых логистических коридорах;
- наличии наукоемких и импортозамещающих производств и др.

При этом Южное Поволжье может стать *узлом межрегиональной экономической консолидации*, сохраняя тесную связь с Центральным экономическим регионом, а южноуральский – *центром евразийской интеграции*. И в том, и в другом случае комплексная недвижимость должна давать возможность реализовать *геоэкономическую многовекторность развития национальной экономики в социально-ориентированном и независимом формате развития* (рисунок 1.1.2.).



Рисунок 1.1.2. Целевая направленность и требования реализации особенностей структурной динамики недвижимости в современных условиях (разработано автором)

Как следует из рисунка, выбор фокуса реструктуризации и развития недвижимости с учетом рассмотренных пространственных векторов ее развития, соответствующих последующим установкам и стратегическим приоритетам [143, 144, 145, 205, 209], должны создать базу для реализации потенциала России как промышленно развитой страны, способной не только встроиться в новые региональные центры экономического роста, но и быть драйвером мирового развития на более высоких, чем в настоящее время, технологических переделах.

Формирующаяся структура недвижимости должна также противостоять втягиванию периферийных и слаборазвитых регионов страны в процессы, активированные в иностранных центрах экономического роста. Опасность утраты целостности экономического пространства национальной экономики, а также системы экономического управления, как показывает опыт, во всех случаях приводит к возникновению *эффекта экономической экстерриториальности*. При этом стратегия прямого увеличения объема инвестирования, в т.ч. в инфраструктуру, лишь обострит конфликт региональных и федеральных экономических интересов. В силу этого абсолютно очевидным базовым трендом развития недвижимости является ее *комплексное развитие*. Последнему придается несколько иная трактовка. От редуцированного смысла обеспечения всего «джентельменского набора» видов недвижимости, локализуемой в регионе, до понимания:

во-первых, геополитической ориентации пространственных векторов развития недвижимости;

во-вторых, эффективной с точки зрения интересов страны и ее национальной экономики специализации, связывающей экономическое пространство и территории взаимовыгодными товарно-денежными отношениями;

в-третьих, ограниченности числа практически доступных отраслевых векторов развития недвижимости, адекватных технико-технологическим трендам мирового развития и пространственной модернизации.

Учитывая последнее обстоятельство, на структуру недвижимости окажут влияние производственные мощности: металлургии в части производства востребованных в стране и мире новых конструкционных материалов; нефтехимии и химии органического синтеза; энергетики; агропрома и др.

Плановая и комплексная реиндустриализация на новой технологической базе должна быть дополнена модернизированной транспортной и социальной инфраструктурой, обеспечивающей социальные лифты интеллектуального развития Человека и творческого применения на практике его потенциала.

Резюмирующая часть раздела 1.1.

1. Выявлены методологические посылки исследования трендов развития сферы недвижимости, а именно:

- регионализация, ведущая к фокусировке стратегических приоритетов развития на обеспечение конкурентоспособности пространств жизнедеятельности и комфортной среды;

- формирование пространственных векторов развития недвижимости национальной экономики, учитывающих новые экономические тренды развития, в т.ч. необходимость комплексной реиндустриализации на новой технологической базе;

- создание новых региональных центров развития, интегрированных в мировую экономику на взаимовыгодных условиях и устраняющих угрозу экономической экстерриториальности, что позволяет учесть глобальные вызовы пространственного развития при формировании стратегически сфокусированной структуры недвижимости.

2. Пространственные векторы развития недвижимости, охватывая: Восточный, Прикаспийский, Восточное Средиземноморье, Приволжский, Южноуральский векторы и др., задают целевой контур недвижимости, способной обеспечить социально-ориентированную модель стратегической стабильности и независимости национальной экономики.

1.2. Процессный анализ городского развития в современных условиях социальных, экономических и технологических трансформаций

Анализ глобальных тенденций развития недвижимости (р. 1.1) показал, что современная цивилизация вступила в эпоху кардинальной трансформации. Это касается не только технологического уклада, социально-экономических условий, антропогенных моделей, целей, принципов и трендов развития. Трансформируется пространство! Изменяется природа как таковая и природа человека! Активатором изменений последнего становятся демографические процессы. В своем выступлении на XI Гайдаровском форуме экс-президент Франции Н. Саркози отметил их значение как основного фактора изменения глобального мира. При этом скорость «великого переселения народов» столь высока, что институты развития не способны управлять процессами, лишь корректируя их в попытке обеспечить глобальную безопасность. По словам Н. Саркози миру необходим орган управления демографией на глобальном уровне. Иначе стихийность и нерегулируемость процессов расселения в принципе способны привести к коллапсу мирового хозяйства.

Динамичность структуры расселения особенно наглядно проявляется в процессах урбанизации. По данным ООН [54] десять лет назад численность городского населения сравнялась с сельской. Прогноз показал, что к 2050 г. 85 % населения планеты будет находиться в городах. Что касается России, то по данным Росстата [208] в 1099 городах страны проживает две трети населения. С ростом городов связано возникновение сложных по структуре, характеру протекания методов купирования проблем как экологического, социального, экономического и организационного, так и психологического характера. В этой связи создание комфортной и дружественной для человека среды превращается в сложную комплексную проблему. Без ее решения, как показали исследования [64, 87, 165], в принципе невозможно устойчивое развитие человеческой цивилизации. Именно города должны стать наиболее эффективным ответом вызовам мирового и национального масштаба.

Под понятием город будем иметь в виду совокупность материальных, культурных и социальных объектов, сосуществующих в течение продолжительного времени; процессный анализ их комплексного развития становится неотъемлемой частью его стратегической фокусировки, что и предопределяет необходимость исследования структуры процессов городского развития. Особый интерес при этом вызывают процессы, обеспечивающие межфазовые переходы в точках перелома устойчивых тенденций.

Методологическая основа процессного анализа городского развития была заложена в трудах зарубежных ученых П. Геринга, Л. Линднера, Ф. Бократа и др. [238, 239, 241, 242], впоследствии развитая российскими учеными [61, 187]. В указанных подходах процесс воспроизводства характерен и для материальной сферы, основу которой в условиях города составляет его недвижимость, и для социальной сферы со свойственными стереотипами жизнедеятельности в рамках городской пространственной конфигурации, и для культурно-исторической сферы в соответствии с духовными и нравственными ценностями. Сменяются виды деятельности, стили жизни, система городских ценностей, но материальная составляющая недвижимости, будучи самым консервативным элементом, структурирующим городское пространство, продолжает существовать. Следуя основам теории циклического развития [23, 24, 52, 85, 191], на определенных этапах городская недвижимость лишь поддерживается в штатном режиме эксплуатации, а в периоды подъема и активного роста существенно обновляется, как за счет нового строительства, так и на основе капитального ремонта и др. Во всех случаях воспроизводство недвижимости важно для стратегической стабильности города в противовес внешним разрушениям. Именно стратегическая стабильность городской недвижимости предопределяет комфортность проживания и является одним из ключевых факторов конкурентоспособности городской среды. Учитывая имеющийся научный задел по содержанию понятий «стратегические цели»,

«стратегическая стабильность», «стратегическое преимущество» [80, 192, 207 и др.], применительно к методологическим основам процессного анализа необходимо учесть новые свойства процессов развития [215], а именно:

1. Горизонтальное и вертикальное сжатие потоков работ – УСКОРЕНИЕ работ.
2. Устранение неуправляемых процессов, а также их разрывов – УПРАВЛЯЕМОСТЬ процессов.
3. Вывод ряда процессов за пределы субъектов хозяйствования в зоны развитых компетенций – АУТСОРСИНГ исполнительных механизмов.
4. Минимизация расчетно-аналитических процедур – СКОРИНГ процедур.
5. Максимизация скорости реакции на изменения – АДАПТИВНОСТЬ мер.
6. Сокращение объемов и реструктуризация ресурсного обеспечения – РЕСУРСОЭКОНОМИЯ.
7. Объединение нескольких работ в одну – АГРЕГИРОВАННОСТЬ операций.
8. Регламентация и нормирование параметров процессов – СТАНДАРТИЗАЦИЯ и др.

Синтез свойств современных процессов развития позволяет сформировать методологические основы процесса анализа развития недвижимости в современных условиях. Процессный анализ развития городской недвижимости (рисунок 1.2.1.) в этой связи, по мнению автора, должен охватывать три основные концептуально значимые направления.

Первое касается анализа *целевой реструктуризации сферы городской недвижимости*, отвечающей динамике потребностей. Осознанные потребности требуют изменений в сфере недвижимости, обеспечивающих становление новых антропологических трендов, реализующихся в форматах социальной, производственной и культурной жизни. От качества целевой

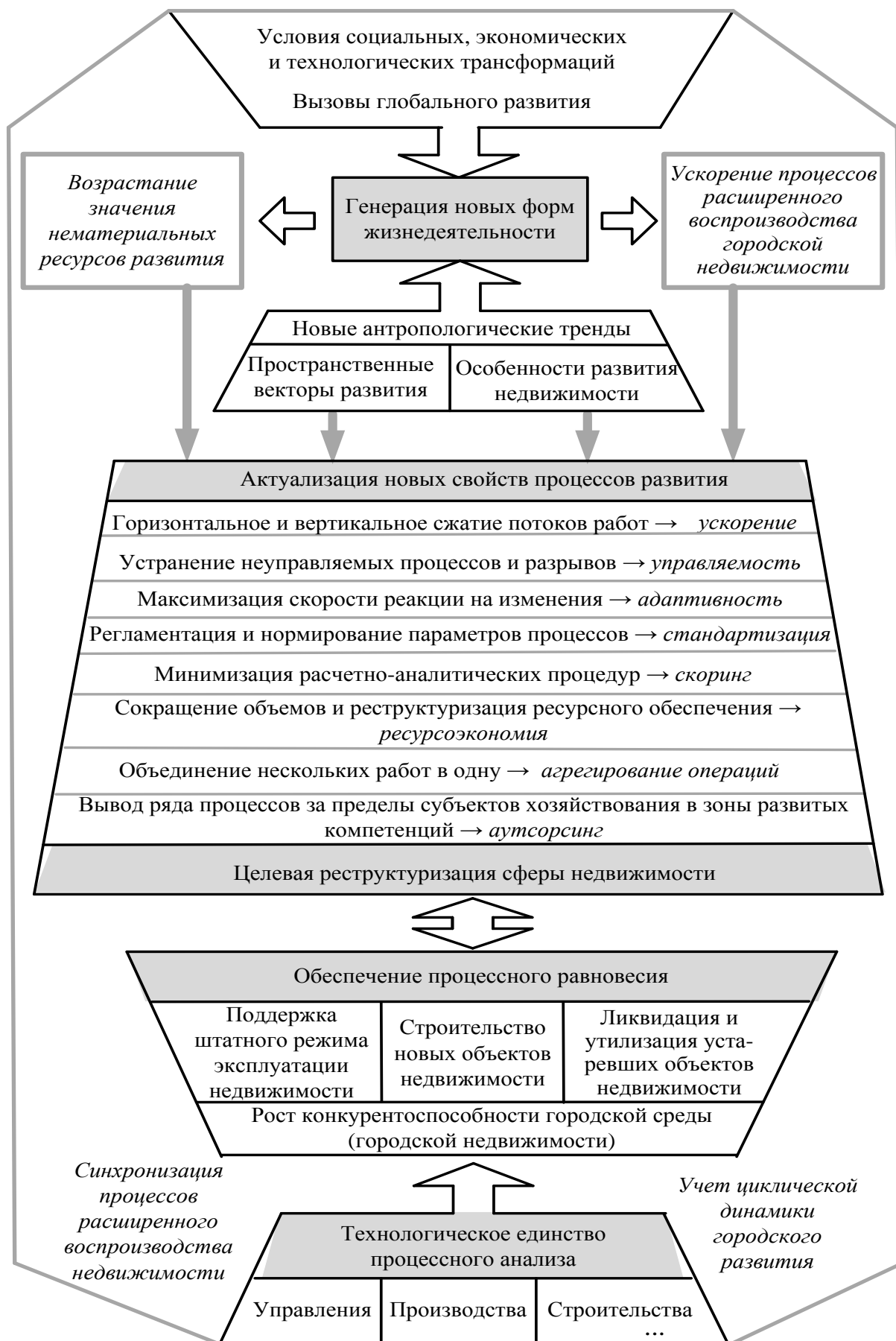


Рисунок 1.2.1. Концептуальные основы процессного анализа развития недвижимости в современных условиях (разработано автором)

реструктуризации, ее соответствия глобальным трендам и локальным ожиданиям зависит конкурентоспособность новых форм жизнедеятельности города, как по отношению к устаревающим, так и по сравнению с альтернативными формами, присущими другим городам в стране и за рубежом.

Следовательно, целевой контур должен сканироваться в непрерывном режиме с целью анализа расхождений с глобальными траекториями и пространственными векторами развития недвижимости. В то же время целевая проекция не должна существенно опережать потребности и ожидания городского населения с тем, чтобы не замораживать инвестиционную и деловую активность. Запаздывание также представляет собой опасность за счет снижения конкурентоспособности городской среды.

За целевую реструктуризацию отвечают институты развития, представленные на рисунке 1.2.2. Их ответственность в настоящее время становится важным аспектом научных дискуссий, в частности на Гайдаровском форуме 2020, Российском инвестиционном форуме в Сочи, Всемирном экономическом форуме в Давосе и др. *Генерация новых форм жизнедеятельности* как необходимый с точки зрения автора элемент стадии процессного анализа пока не представлена ни как процесс, ни как деятельность органа/субъекта управления, отвечающего за модернизацию и ускорение процессов обновления городской среды и ее фондов недвижимости. Особое значение в этих процессах играет городская элита [46, 103]. От ее согласованных действий по достижению стратегических целей зависит инвестиционная и деловая активность, степень согласованности экономических интересов участников городского развития, конечная эффективность расширенного воспроизводства городской недвижимости.

Второе направление связано со структурными характеристиками эффективности расширенного воспроизводства городской недвижимости и необходимостью процессного анализа с целью достижения *процессного равновесия*. Имеется в виду сочетание простого воспроизводства, нового строительства и ликвидации устаревшей недвижимости, то есть триединство расширенного воспроизводства городской недвижимости, заключающееся в

сосуществовании:

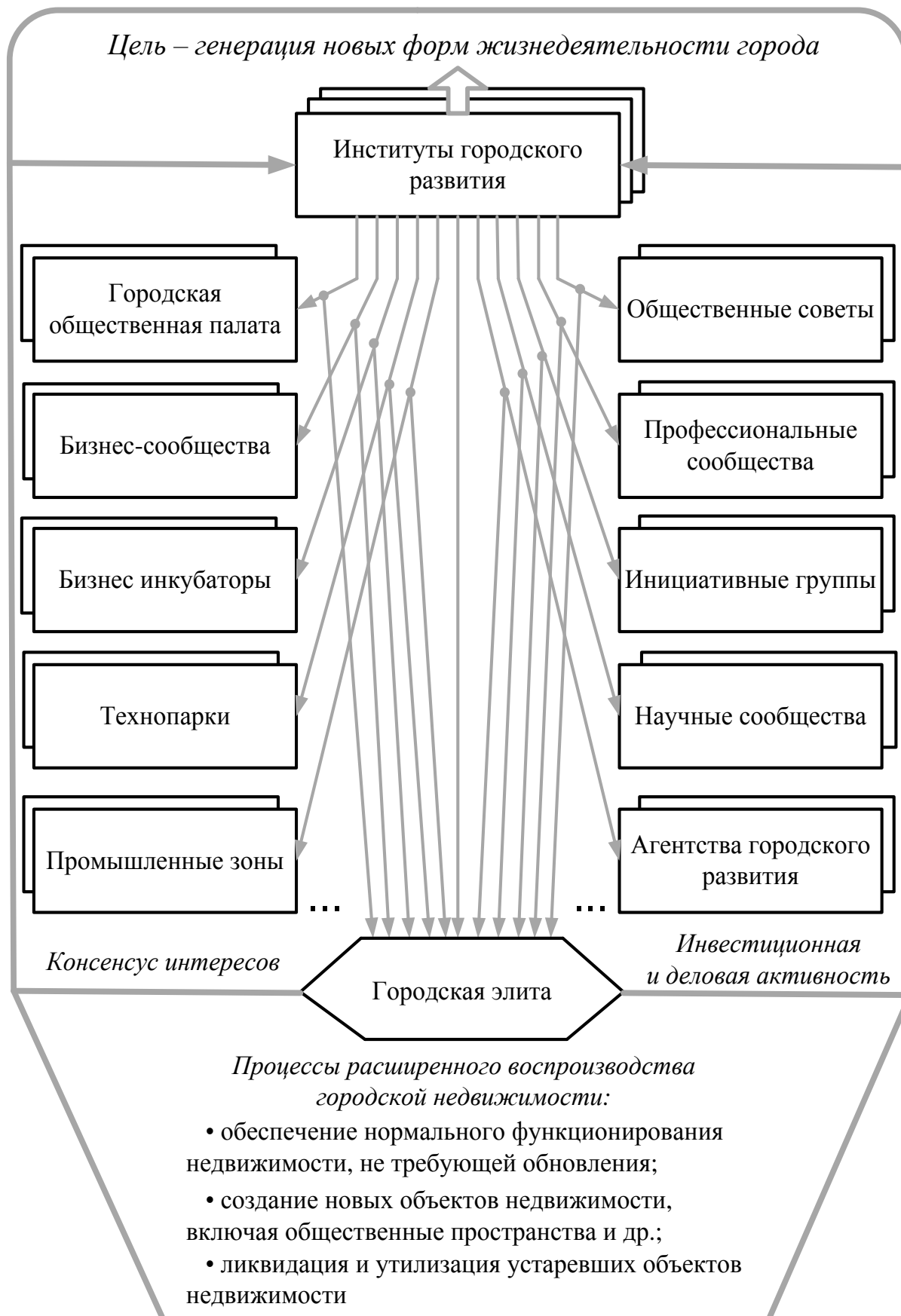


Рисунок 1.2.2. Виды институтов городского развития (процессный аспект)
(разработано автором)

- 1) обеспечения нормального функционирования недвижимости, не требующей обновления;
- 2) создания новых объектов недвижимости, включая общественные пространства и др.;
- 3) ликвидации устаревших объектов недвижимости.

Поясним, что ликвидация устаревших объектов недвижимости включает: снос не только старого и ветхого, но и неблагоустроенного жилья; реновацию промышленных зон и производственных зданий и сооружений; замещение устаревшей коммунальной инфраструктуры, снос морально устаревших объектов социального и культурного назначения и т.д. Имея в виду, что город является социально-экономической системой, функционирующей как единый организм, утилизация отходов его жизнедеятельности становится ключевой задачей создания комфортной среды.

Комплексная ответственность за согласованность во времени, пропорциональность и преемственность процессов городского развития лежит в сфере функционирования административного ресурса [78]. С целью визуализации новых требований к процессному анализу на рисунке 1.2.3 представлен условный пример процесса расширенного воспроизводства городских активов в форме жилой недвижимости и транспортной инфраструктуры.

Как видно из графика, сосуществование нового строительства и имеющейся недвижимости может проявляться *в жилищной сфере в нескольких вариантах:*

I вариант: *объемы имеющегося жилья в стоимостном выражении сокращаются, то есть*

$$\Delta C_{t_2 \rightarrow 1}^И = C_{t_2}^И - C_{t_1}^И, \quad \Delta C_{t_2 \rightarrow 1}^И < 0 \quad (1.2.1.)$$

Например, при сравнении стоимости имеющегося жилого фонда в 2010 г. с 2020 г. $\Delta C_t^И$ принимает отрицательное значение. На практике это при прочих равных условиях может объясняться следующими причинами:

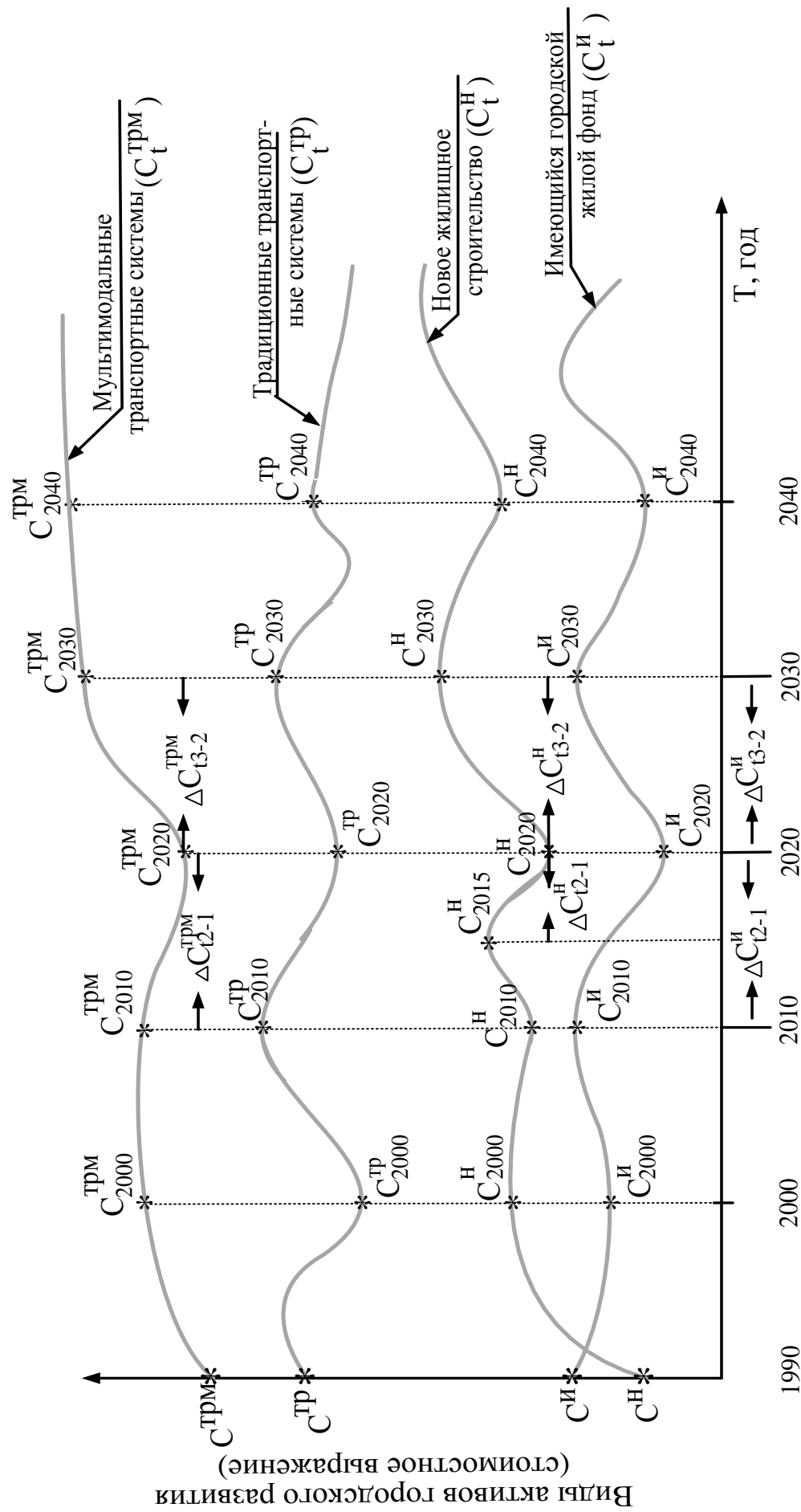


Рисунок 1.2.3. График зависимости динамики видов воспроизводства жилой недвижимости и объектов транспортной инфраструктуры (условный пример) (разработано автором)

- а) активизацией сноса аварийного жилья;
- б) удешевлением старого жилого фонда, к примеру, в высотных зданиях, проигрывающих по ряду параметров малоэтажным;
- в) одновременным действием указанных факторов;
- г) опережением темпов сноса темпов роста стоимости имеющегося жилья и др.

II вариант: *рост объемов жилья в стоимостном выражении*

$$\Delta C_{t3 \rightarrow 2}^И = C_{t3}^И - C_{t2}^И, \quad \Delta C_{t3 \rightarrow 2}^И > 0 \quad (1.2.2.)$$

Как видно из графика, при сравнении стоимости имеющегося жилого фонда в 2020 г. с 2030 г., $\Delta C_{t3 \rightarrow 2}^И$ приобретает положительное значение, что свидетельствует о том, что темп выбытия аварийного жилья ниже темпа роста стоимости (капитализации) имеющегося жилого фонда. Это происходит на практике за счет капитального ремонта или роста престижа жилой недвижимости в районах исторического проживания.

При условии $\Delta C_{t3 \rightarrow 2}^И < 0$ достаточность жилого фонда обеспечивается в сегменте индивидуальной малоэтажной застройки, т.е. темпы ввода нового жилья в крупных проектах массовой застройки падают при возрастании затрат отдельных домохозяйств на осуществление индивидуального строительства.

Применительно к новому строительству также возможна как положительная, так и отрицательная динамика.

III вариант: *падение объемов нового жилищного строительства (в стоимостном выражении)*

$$\Delta C_{t2 \rightarrow 1}^П = C_{t2}^П - C_{t1}^П, \quad \Delta C_{t2 \rightarrow 1}^П < 0 \quad (1.2.3.)$$

Отрицательное значение $\Delta C_{t2 \rightarrow 1}^П < 0$ может быть обусловлено:

- а) влиянием факторов удешевления строительства при стабильном уровне ввода в действие жилых домов;

б) падением объемов жилищного строительства в натуральном и стоимостных единицах измерения, например, в период активного реформирования отрасли;

в) одновременным влиянием факторов удешевления и падения объемов.

IV вариант: *рост объемов нового жилищного строительства (в стоимостном выражении)*

$$\Delta C_{t3 \rightarrow 2}^{\Pi} = C_{t3}^{\Pi} - C_{t2}^{\Pi}, \quad \Delta C_{t3 \rightarrow 2}^{\Pi} > 0 \quad (1.2.4.)$$

Это может объясняться:

а) опережающим ростом цен на жилую недвижимость при стабильном вводе в действие жилых объектов (так, с переходом на проектное финансирование удорожание жилья неизбежно [233]);

б) опережением темпов роста цен темпов падения ввода в действие жилой недвижимости.

Иллюстрация фрагментов триединого процессного анализа расширенного воспроизводства транспортной инфраструктуры также показывает:

1) целевой фокус на развитие новых мультимодальных транспортных систем. Он выражается в форме устойчиво восходящей стоимости нового строительства. Возможное падение объемов в кризисной фазе национальной экономики (2010-2024 гг.) обусловлено торможением инвестиционной активности, снижением грузовых и пассажирских потоков и др.;

2) последовательная ликвидация устаревших транспортных систем. На практике изношенную транспортную инфраструктуру обновляют при условии, что наблюдается существенный рост эксплуатационных затрат на содержание дорог и всех объектов имеющейся транспортной инфраструктуры. Такой рост возникает как следствие планового морального и материального износа, так и после стихийных бедствий, в результате разрушений дорог, после прохода тяжелой техники и др. Во всех случаях необходимо понимать, что новый организационно-экономический уклад

[190] сопровождается существенным обновлением городской недвижимости во всех ее сегментах.

Структурные характеристики в рамках процессного анализа, направленные на пропорциональное сбалансированное развитие процессов обновления за счет нового строительства и ликвидации устаревших активов, представлены в матричной форме в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1.

Структурные характеристики как объект процессного анализа
(разработано автором)

Виды воспроизводства городских активов	Виды городских активов (стоимостное выражение)				
	Жилищные фонды a_g^i	Транспортная инфраструктура a_{mp}^t	Социальная инфраструктура $a_{соц}^s$	...	Коммунальная инфраструктура $a_{комм}^k$
Поддержание (простое воспроизводство), всего в том числе: материальные ресурсы нематериальные ресурсы	a_g^1	a_{mp}^1	$a_{соц}^1$	...	$a_{комм}^1$
	$a_g^{1м}$	$a_{mp}^{1м}$	$a_{соц}^{1м}$	...	$a_{комм}^{1м}$
	$a_g^{1н}$	$a_{mp}^{1н}$	$a_{соц}^{1н}$	...	$a_{комм}^{1н}$
Развитие (новое строительство), всего в том числе: материальные ресурсы нематериальные ресурсы	a_g^2	a_{mp}^2	$a_{соц}^2$	...	$a_{комм}^2$
	$a_g^{2м}$	$a_{mp}^{2м}$	$a_{соц}^{2м}$	...	$a_{комм}^{2м}$
	$a_g^{2н}$	$a_{mp}^{2н}$	$a_{соц}^{2н}$	...	$a_{комм}^{2н}$
Ликвидация (аварийная недвижимость и др.), всего в том числе: материальные ресурсы нематериальные ресурсы	a_g^3	a_{mp}^3	$a_{соц}^3$	...	$a_{комм}^3$
	$a_g^{3м}$	$a_{mp}^{3м}$	$a_{соц}^{3м}$	...	$a_{комм}^{3м}$
	$a_g^{3н}$	$a_{mp}^{3н}$	$a_{соц}^{3н}$	...	$a_{комм}^{3н}$
Расширенное воспроизводство, всего: в том числе: материальные ресурсы нематериальные ресурсы	$\sum_{g=1}^I a_g^i$	$\sum_{j=1}^G a_{mp}^j$	$\sum_{s=1}^S a_{соц}^s$	...	$\sum_{k=1}^K a_{комм}^k$
	$\sum_{g=1}^I a_g^m$	$\sum_{j=1}^G a_{mp}^m$	$\sum_{s=1}^S a_{соц}^m$	...	$\sum_{k=1}^K a_{комм}^m$
	$\sum_{g=1}^I a_g^h$	$\sum_{j=1}^G a_{mp}^h$	$\sum_{s=1}^S a_{соц}^h$	...	$\sum_{k=1}^K a_{комм}^h$

Важно отметить, что в контексте глобальных трендов и особенностей развития недвижимости (р. 1.1) все стоимостные характеристики целесообразно подразделить на материальные и нематериальные составляющие ресурсов (активов) развития.

Характеризуя три вида процессов на различных стадиях циклического развития города, отметим, что их структурные характеристики будут отличаться также в зависимости от стадии жизненного цикла развития города. На стадии роста и развития будет преобладать новое строительство, затухающее на стадии кризиса и т.д.

Третьим концептуально значимым направлением процессного анализа является *технологическое единство* анализа управленческих, производственных и строительных процессов. Это предполагает их алгоритмизацию и обеспечение непрерывности и технологической завершенности этапов и направлений регулирования процессов комплексного развития городской недвижимости. Иначе говоря, интродукция положений на сферу недвижимости предполагает административные и технологические процессы расширенного воспроизводства городской недвижимости; они должны быть хронологически, ресурсно и организационно (имея в виду субъектную привязку) взаимосвязаны, требуя специального методического обеспечения, которое в настоящее время в законченном алгоритмизированном виде отсутствует.

Основы концепции технологического единства были заложены в конце XX в. Фактически первой предиктивной моделью стала имитационная модель американского ученого Дж. Форрестера [211]. Городское развитие было представлено как взаимосвязанные процессы развития трех основных подсистем:

- 1) населения, подразделяемого на не полностью занятых и менеджеров-профессионалов;
- 2) жилого фонда, представляющего собой дешевое, доходное и сверхдоходное жилье;

3) предприятий города: устаревших, зрелых и новых.

Органическая взаимосвязь подсистем модели Дж. Форрестера базировалась на априори принятом положении в отношении более высокой и стабильной рентабельности городской инфраструктуры по сравнению с градообразующими предприятиями. Такое соотношение приводит к стагнации и, соответственно, требует первоочередной поддержки производственной недвижимости, создающей высокопроизводительные рабочие места с высоким уровнем дохода и растущим спросом. Именно это теоретическое положение предиктивной модели городского развития актуализируется в настоящий период постиндустриального этапа развития современной России.

Также предлагается учесть, что реальные процессы городского развития имеют различную динамику:

1) процессы морального старения и материального износа жилья и пространств общего пользования не совпадают с демографическими трендами, динамикой рождаемости и естественной убыли населения;

2) темпы прироста работоспособного населения не совпадают с динамикой выбытия рабочих мест и процессами реструктуризации городских производственных мощностей;

3) динамика инвестиционной активности может характеризоваться разнонаправленностью по отношению к изменениям компетенций и ожиданиям горожан;

4) процессы перераспределения доходов различных сегментов городского хозяйства могут иметь существенные расхождения со стратегическими приоритетами развития города и сферы недвижимости и др.

Вышесказанное свидетельствует о необходимости дальнейшего развития основных концептуальных положений, связанных, по мнению автора, с комплексной синхронизацией всех процессов развития городского хозяйства.

Резюмирующая часть раздела 1.2.

Городское развитие, охватывая все сферы жизнедеятельности городского населения, требует взаимосогласованных изменений как материальных ресурсов развития, так и нематериальных составляющих. При этом, учитывая интенсивную динамику роста городов, растущую антропогенную нагрузку на городскую среду, необходимость сочетания продолжительных по времени и разнокачественных по содержанию процессов, ряд аспектов классического процессного анализа потребовал уточнения и дополнения. Автором предложено:

1. Сформировать концептуально значимые направления процессного анализа городского развития с учетом новых свойств процессов развития, происходящих в условиях изменения требований к конкурентоспособности городской среды.

2. Дополнить общую логику процессного анализа анализом качества постановки задач целевой реструктуризации сферы городской недвижимости. Целевая реструктуризация должна соответствовать глобальным трендам, пространственным векторам и локальным ожиданиям в отношении направлений развития городской недвижимости.

3. Возложить ответственность за своевременность процесса целевой реструктуризации городской недвижимости с целью генерации новых форм жизнедеятельности на городские институты развития, консолидация деятельности которых фокусируется в рамках городских элит.

4. Учесть триединство процесса и уточнить понятие расширенного воспроизводства недвижимости. Для этого процессный анализ необходимо декомпозировать на процессы: простого воспроизводства недвижимости, создания новых объектов городской недвижимости и ликвидации устаревшей недвижимости. В совокупности эти процессы обеспечивают сбалансированное расширенное воспроизводство городской недвижимости.

5. Рассматривать процессы ликвидации и утилизации устаревших элементов городской среды в сегменте городской недвижимости как неотъемлемый объект процессного анализа, корреспондирующий по ресурсному признаку и субъектной привязке с процессами поддержки имеющейся и вновь создаваемой недвижимости.

6. Использовать меры государственной поддержки в точках перелома негативных трендов развития городской недвижимости, что особенно актуально в кризисные периоды циклической динамики развития городской недвижимости в целях осуществления своевременной целевой реструктуризации, поддержания процессного равновесия и обеспечения преемственности стратегического развития городов.

7. Обеспечить технологическое единство управленческих и строительных процессов на основе методологии процессной синхронизации комплексного развития городской недвижимости и мер государственной поддержки его основных стратегических трендов.

1.3. Идентификация комплексного развития недвижимости в условиях сложившихся ресурсных ограничений

Методологический срез процессного анализа развития недвижимости в первую очередь отражает новый ресурсный тренд, заключающийся в синтезированном характере ресурсного развития. Его природа перестает быть исключительно материальной. Она сращивается с нематериальной природой ресурсного развития. Так, бесспорные преимущества производственного потенциала перестают реализовываться в полной мере в отсутствие адекватной информационной среды. Более того, даже владение материальным активом перестает быть фактором достижения высокой эффективности бизнеса [243]. Самой высокоэффективной моделью бизнеса становятся *виртуальные платформы*. Их задача – обеспечить прямой обмен между сферой производства и сферой потребления.

Процесс *технологической конвергенции* приобретает поистине всесторонний характер. Информационные технологии сращиваются с производственными (цифровое проектирование, включение самоорганизующихся роботизированных систем в производство, процессинг, объединенный с интернетом вещей и др.), а также проникают в био-, нано- и когнитивные технологии, изменяя бизнес-модели функционирования множества отраслей промышленности, здравоохранения, сельского и жилищно-коммунального хозяйства.

Потенциал технологий Big Data [266], позволяющий детально проследить эволюцию спроса и на этой основе управлять процессами жизнедеятельности, совершенно изменяет подходы к бизнес-моделированию, государственному управлению на всех его иерархических уровнях. Система образования также очевидно должна реструктурироваться согласно новому содержанию компетенций. Масштаб грядущих перемен обусловлен беспрецедентно высоким спросом на новые технологии. Рост объема продаж технологий Big Data представлен на рисунке 1.3.1

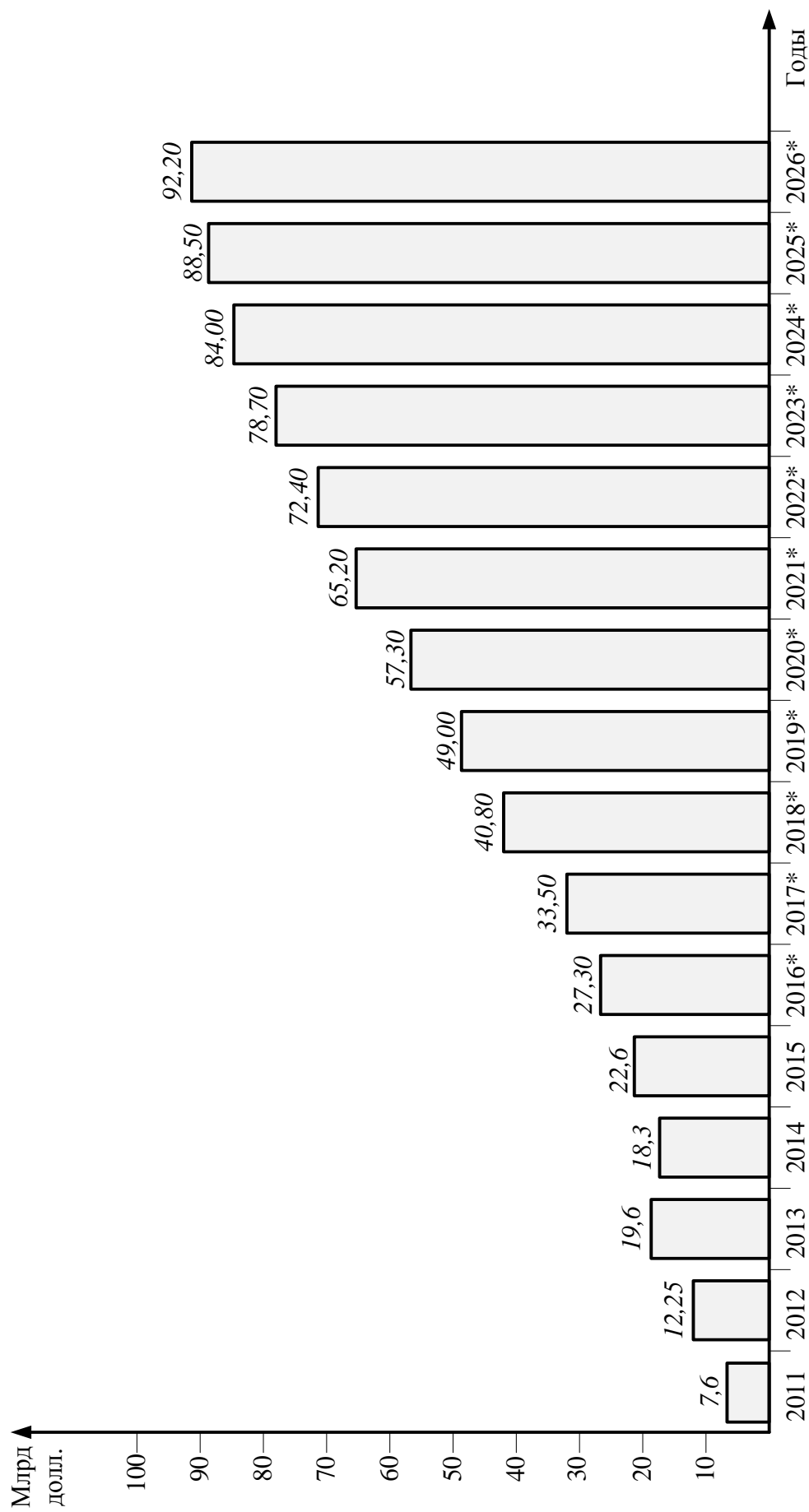


Рисунок 1.3.1. Рост объема продаж технологий Big Data
(систематизировано автором на основе данных Wikibon. Big Data Vendor Revenue and Market Forecast [266])

В результате вышеуказанных тенденций мехатронные системы будут активно замещаться *киберфизическими системами*, изменяющими логику жизнедеятельности. Рождающаяся новая конфигурация последней потребует, в первую очередь, изменений в сфере недвижимости, обслуживающей процессы проживания, досуга и трудовой деятельности. При анализе опыта развитых зарубежных стран [244, 245, 248, 256, 260, 262, 264], становится очевидно, что возникает абсолютно новая структура недвижимости, формируемая в соответствии с пространственными векторами развития.

Следуя выявленным в р. 1.1 целевым контурам недвижимости, позволяющим преодолеть глобальные вызовы пространственного развития, социально ориентированная модель стратегической стабильности и независимости национальной экономики остро нуждается не только в находящейся в эпицентре экономической политики жилищно-коммунальной инфраструктуре, отвечающей динамически изменяющимся потребностям населения, транспортной инфраструктуре, обновлении объектов здравоохранения, культурно-досуговой и др. видов недвижимости, но и, как было показано в р. 1.2, в новых промышленных системах, *оптимизирующих факторы производства в максимально эффективно организованном пространстве*.

Приведенные тенденции в настоящее время носят устойчивый характер, и чем они масштабнее, тем очевиднее неготовность сферы недвижимости к обеспечению конкуренции страны в новых моделях мирового развития. Экологоподобные технологии, объединяющие ключевые тренды научно-технического развития и в первую очередь процессы цифровизации, требуют уточнения самого понятия «комплексное развитие городской недвижимости».

Современная трактовка недвижимости представлена на рисунке 1.3.2.

Комплексное развитие недвижимости в экономическом контексте означает всестороннее, пропорциональное, сбалансированное по ресурсному обеспечению расширенное воспроизводство:



Рисунок 1.3.2. Современная трактовка недвижимости (разработано автором)

в терминах системного анализа всех подсистем системы недвижимости;

в терминах теории управления развитием всех элементов сферы недвижимости.

Как показал анализ точек зрения на сущность комплексного развития городской недвижимости, оно выражается в:

1) расширенном воспроизводстве недвижимости сферы производства, включающей становление умных производств;

2) расширенном воспроизводстве транспортной, коммунальной и др. видов инфраструктур, охватывающем новейшие транспортные и др. системы¹;

3) создание комфортных сред, как природных, городских, сельских, так и домовых, предусматривающих использование технологий умных домов и городов;

4) экономически эффективное освобождение пространства от устаревшей недвижимости, предполагающей использование новых технологий утилизации строительного мусора и рекультивации освободившихся пространств.

Уточним, что среди технологических решений внедрения умных систем как основы комплексного развития недвижимости, по мнению ряда ученых [204], периоды завышенных ожиданий и глубоких разочарований будут предшествовать росту и масштабируемости продуктивных технологий (рисунок 1.3.3).

По мнению экспертов, не за горами выход на «плато продуктивности» с использованием технологий онлайн-управления данными и ресурсами, которые уже находятся в стартовой фазе интенсивного роста. Именно такое положение вызвало необходимость разработки общероссийского свода принципов комплексного развития городских территорий [197, 198]. В их основе пространственные решения по развитию жилой и многофункциональной

¹ подробнее рассмотрены в разделе 2.1

Стадии технологической зрелости ИТ-решений, критически важных для внедрения умных систем

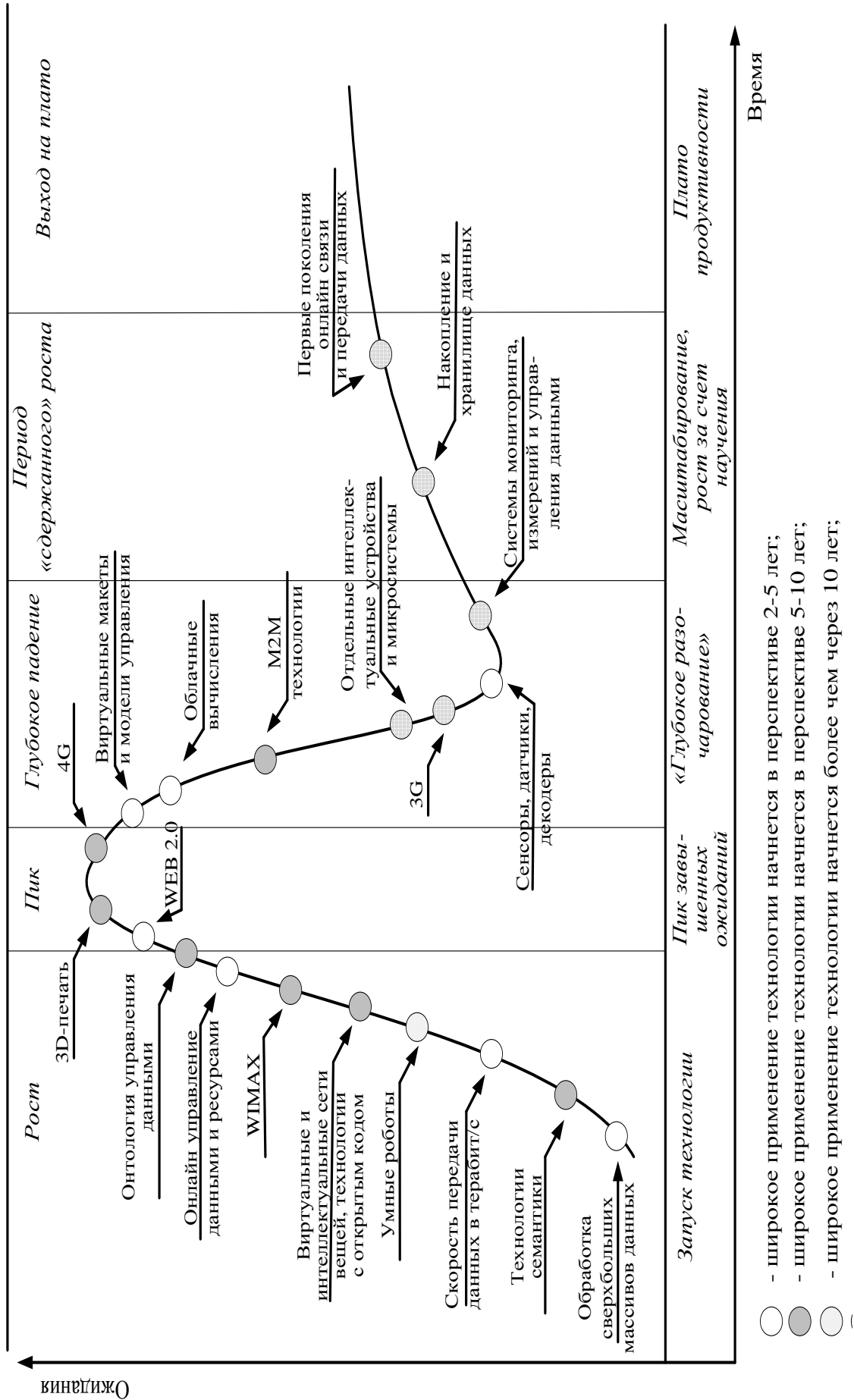


Рисунок 1.3.3. Технологические решения для умных систем

(разработано автором на основе данных Фонда «Центр стратегических разработок «Северо-Запад» [63])

недвижимости. Целевой фокус документа задает необходимые для реализации пространственных решений механизмы. Среди них организационно-экономические, финансовые, социальные механизмы управления. Современные требования создания комфортной среды жизнедеятельности базируются на своде принципов комплексного развития городских территорий [197], относящихся по определению к понятию недвижимость [57]. Статистический анализ городской недвижимости позволяет выявить основные проблемы городской сферы недвижимости:

с одной стороны, высокий уровень диспропорций структуры городской недвижимости. Так, 64 % жителей России сталкиваются с нехваткой объектов общественно-деловой инфраструктуры, доступных для жителей по критерию месторасположения. Состав объектов здравоохранения, торговли, бытовых услуг, отдыха, культуры, досуга, спорта и др., а также офисные рабочие места укомплектован по опросам только в 8 % городов [208]. Если в Европе в 40 % застроенных площадей объекты общественно-деловой инфраструктуры находятся в 10-минутной доступности от объектов жилой застройки, то в РФ этот процент не превышает 10 %-ный уровень. Более 30 % россиян утверждают, что рядом с их местом жительства отсутствуют досуговые и культурные объекты регулярного посещения;

с другой стороны, несбалансированная структура наземных объектов городской недвижимости усугубляется морально устаревшими и физически изношенными линейными объектами транспортной инфраструктуры. Все виды дорог в подавляющем большинстве российских городов характеризуются неудовлетворительной пропускной способностью, приводящей к заторам, авариям, потерям времени и здоровья. Так, суммарная задержка водителя в среднем за год составляет более 50 часов (для крупных городов). Фактический недостаток дорожных сетей в РФ по сравнению с аналогичным показателем в Европе составляет более 250-300 % (8-10 км/км² против 20-30 км/км²). В отношении парковок, необходимых для комфортного передвижения по городу, их конфигурация и явный дефицит, особенно в

центральных городских районах становится все чаще фактором роста социальной напряженности. Следует заметить также, что отсталость парковочной инфраструктуры становится существенным препятствием обеспечения производственной сферы квалифицированными рабочими кадрами;

с третьей стороны, городская недвижимость имеет в подавляющем большинстве типовой характер с устаревшей планировкой жилья и неблагоустроенными открытыми пространствами. 77 % имеющегося жилого фонда составляют типовые серии домов [208]. В результате более 50 % жителей проживают в монотонной жилой застройке, а 90 % российских горожан уверены в непригодности общественных пространств для отдыха и досуга на открытом воздухе. Комфортность проживания усугубляется отсутствием рабочих мест, включая офисы (всего 1 % офисов размещается в жилых районах городов). Это противоречит реальным потребностям. По опросам 58 % горожан предпочитают пешеходную доступность рабочих мест. Что касается стесненных условий проживания [257], эта проблема уже носит исторический характер и до сих пор не снята. В настоящее время она характеризуется углублением за счет ввода в эксплуатацию более 30 млн. кв. м в год однокомнатных квартир, которые по определению не могут удовлетворить потребности семей;

четвертый проблемный аспект касается загрязненности воздуха, качества озеленения, высокого уровня шума. Более 40 % российских граждан, проживающих в городах, отмечают дефицит парков и скверов рядом с домом [249]. При том, что около 80 % горожан считают близость к природе основным в совокупности с качеством жилья показателем качества жизни. Объективные данные свидетельствуют о том, что превышение допустимых показателей загрязнения воздуха выявлено в 60 % городов [244].

Несбалансированный характер сложившейся застройки, дефицит некоторых видов недвижимости, низкое качество и моральное устаревание других усугубляется проблемой безопасности городской среды,

обусловленной не только плохим освещением и низкой оперативностью реагирования на проблемные ситуации на улицах, площадях, в парках и скверах [246], но и высоким уровнем ДТП как в крупных, так и в малых городах России.

Краткий анализ проблемного среза сферы городской недвижимости можно дополнить проблемой обновления коммунальной инфраструктуры, энерго- и водоснабжения и др. Не меньше проблем фокусируется в районах новой жилой застройки. Их диапазон колеблется от существенной нехватки, к примеру, детских учреждений (в Северо-Западном округе г. Москвы) до их избытка и незагруженности (в Восточном округе - комплекс «Богородское»). Очевидно, что в современных условиях повторить нормативный подход советских времен с институтом прописки и жесткими нормами регулирования параметров городской среды невозможно. Трудовые ресурсы, стекающиеся в города в поисках работы и достойного заработка, расселяются хаотично, предпочитая самые неблагоустроенные, а, следовательно, имеющие минимальные расценки аренды временного жилья районы. Это существенно корректирует пассажиропотоки, загрузку общественного транспорта и др. В то же время они фактически не пользуются культурно-досуговыми, образовательными и спортивными центрами, которые зачастую простаивают в районах сложившейся застройки, создавая собственнику проблемы с нормализацией эксплуатационного режима, проведением плановых ремонтов и обновлением. Формирование районов с изношенным и аварийным жилищным фондом, населенных социально неблагополучными гражданами – опасный феномен современной России.

Традиционный устоявшийся контекст качественного развития городской недвижимости во многих исследованиях по существу сводится к качеству жилья [53, 130]. Анализ показал, что это необходимое, но недостаточное условие достижения целей развития городской недвижимости. Если исходить из целевой ориентации городской недвижимости на создание условий: благополучной жизнедеятельности граждан (понимая под

благополучием фактическую возможность сохранения здоровья, желаемого уровня потребления, обеспеченного достойными доходами), самореализации, саморазвития и социализации [165], то становится очевидным, что эти составляющие формируют *качество жизни*. В основе последнего индивидуальная система ценностей, формируемая и изменяющаяся под воздействием физических, социальных, интеллектуальных, эмоциональных факторов. Более того, основы теории устойчивого развития [23] рассматривают качество как свойство, имеющее устойчивый характер, воспринимаемый будущими поколениями, то есть имеющее перспективное преимущество в широком смысле слова. Именно поэтому принципы качественного развития городской недвижимости так тесно связаны с принципами устойчивого развития городских территорий.

Современная концепция жизнестойкости города XXI века [238, 239, 264], сформулированная ООН – Хабитат, ОСЭР, отличается от предшествующих мобильностью условий и бинарным характером целей:

с одной стороны, в ее основе обеспечение устойчивого экономического роста;

с другой, повышение (максимизация) благосостояния жителей.

На рисунке 1.3.4 приведена экономическая сущность понятия «комплексное развитие городской недвижимости», взаимосвязь методологических принципов процессного анализа развития с принципами пространственного размещения объектов недвижимости. Их смысловое единство призвано обеспечивать жизнестойкость города, материальный базис которого сфокусирован в сфере недвижимости. Последняя характеризуется тремя базовыми моделями стандарта: малоэтажной, среднеэтажной и центральной застройкой, каждая из которых отражает предпочтения горожан и характеризуется: типом планировочной структуры и морфологией застройки.

Как показано на рисунке, каждый принцип пространственного расположения объектов недвижимости дополнен определенным автором

акцентом, отражающим наиболее актуальную проекцию в отношении

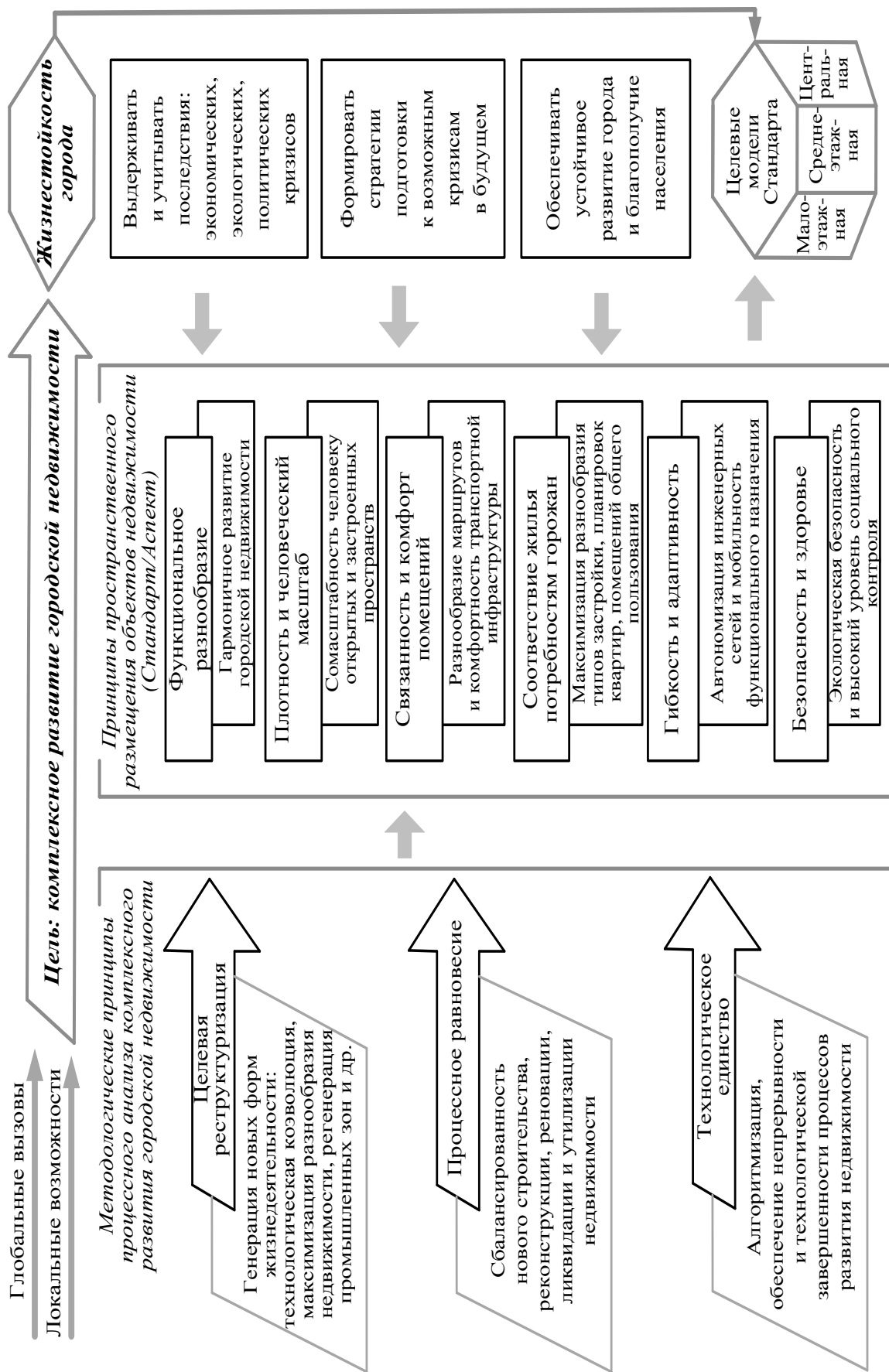


Рисунок 1.3.4. Экономическая сущность понятия комплексное развитие городской недвижимости (на основе Стандарта развития застроенных территорий в расширительной трактовке автора)

современного контекста обеспечения комплексного развития городской недвижимости. Так, многофункциональность последней потребует активизации включения мест приложения труда в рамки районов проживания. По мнению автора, именно «достойные доходы» формируют материальный базис самореализации, саморазвития и социализации. Это значит, что стратегия развития производственной сферы городов становится базовым условием их устойчивого гармоничного развития. Модель Форрестера (р. 1.2.) вновь обретает актуальность. Изменяются типы производственных мощностей, графики труда и способы проведения досуга, но значение работы как источника дохода только возрастает. Крупные городские производства активно выносятся за городские границы, замещаясь офисами и экологически чистыми малыми и средними предприятиями. Растет сфера услуг и масштабы торговой недвижимости, медицинских учреждений, спортивно-оздоровительных центров. В основе гармоничного сопряжения различных типов недвижимости – опережающий рост доходов жителей суммарных расходов жизнедеятельности:

$$\sum_{j=1}^G \sum_{i=1}^I D_{ij} \geq \sum_{r=1}^R R_r \quad (1.3.1)$$

где:

Д – доходы горожан;

i – индекс работающих;

j – индекс неработающих;

R – расходы;

r – индекс расходов.

Расходы декомпозируются по ряду направлений:

- 1) оплата медицинских услуг;
- 2) питание;
- 3) оплата жилищно-коммунальных услуг;
- 4) оплата образовательных услуг;
- 5) расходы на проведение досуга и др. [165].

Разница $\Delta D_{ij} = \sum_{j=1}^G \sum_{i=1}^I D_{ij} - \sum_{r=1}^R R_r$ формирует накопления, которые

создают потенциал резервного инвестирования в городские, а также национальные проекты развития.

Принцип обеспечения плотности и человеческого масштаба особенно важен в связи с зависимостью темпов и устойчивости городского развития от показателей плотности и компактности застройки. Компактная застройка имеет ряд экономических преимуществ:

1) использование открытых пространств, характеризующееся интенсивным социальным взаимодействием, развитием торговли, расширенным участием жителей в формировании пространств общего проживания [165];

2) оптимизация жилищно-коммунальной инфраструктуры;

3) озеленение и благоустройство территорий с минимумом затрат и др.

Ограничением уровня плотности размещения объектов недвижимости является выполнение требования сомасштабности человеку, его ощущению комфорта и эстетическому восприятию.

Принцип связанности и комфорта перемещений имеет множество проекций от маршрутной конфигурации до удобства автостоянок. Акцентом настоящего времени является развитие общественного транспорта и шеринговых моделей коллективного пользования средствами транспорта.

Принцип соответствия жилья потребностям граждан в первую очередь актуализирует требование разнообразия жилья в диапазоне от усадеб городского типа до многоквартирных домов и апартаментов.

Принцип гибкости и адаптивности в настоящее время носит всеобщий характер. Его основной фокус направлен на обеспечение гибких конструктивных решений, позволяющих изменять функциональное назначение недвижимости.

Обеспечение безопасности и здоровья связано с развитием механизмов

климатического и социального контроля, невозможного без внедрения информационных систем и использования технологий Big Data.

Итак, комплексное развитие городской недвижимости фиксирует вышеперечисленные требования гармоничного, устойчиво развивающегося комплекса объектов, находящихся в пределах границ городского пространства, способных обеспечить жизнеспособность и перспективное преимущество города.

Резюмирующая часть раздела 1.3.

Срачивание материальных и нематериальных ресурсов развития, активизация процессов технологической конвергенции изменяют природу и экономическую сущность развития городской недвижимости. Это проявляется в первую очередь в бизнес-моделях функционирования множества отраслевых сегментов, что выражается в:

1. Комплексном использовании технологий Big Data во всех без исключения градостроительных процессах, что позволит осуществить переход к киберфизическим системам, изменяющим логику функционирования городской недвижимости.

2. Оптимизации факторов производства в максимально эффективно организованном пространстве как обязательного условия обеспечения конкурентоспособности городской среды.

3. Идентификации понятия «комплексное развитие городской недвижимости» как всестороннего, пропорционального, сбалансированного по ресурсному обеспечению расширенного воспроизводства всех элементов сферы недвижимости, включающего ликвидацию изношенной и морально устаревшей недвижимости.

4. Расширительной трактовке Стандарта комплексного развития территорий с учетом методологических принципов процессного анализа, расшивки проблем обеспечения комфортности городской среды и

современной концепции жизнестойкости города XXI века.

5. Выявлении основного условия реализации базовых моделей развития городской застройки, а именно создания высокопроизводительных рабочих мест, обеспечивающих достойный уровень доходов граждан.

ГЛАВА 2. РАЗРАБОТКА МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ОСНОВ ИССЛЕДОВАНИЯ ПРОЦЕССОВ РАСШИРЕННОГО ВОСПРОИЗВОДСТВА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Городская недвижимость в концептуальном фокусе преодоления вызовов устойчивого развития

В настоящее время более половины планеты живет в городах, а мир будущего - это, по мнению экспертов, мир городов, многообразных как по параметрам населенности, компактности и функциональности, так и по природно-климатическим, историко-культурным и другим признакам. Комбинация этих признаков должна создавать условия для привлечения здоровых, образованных, социально адаптированных, творческих и активных людей. Комфорт и функциональная насыщенность города – основа его стратегического преимущества в привлечении людей, которые смогут и захотят развивать (наполнять новыми смыслами и капитализировать их) городское пространство. Городское развитие в современном контексте трактуется учеными как расширенное воспроизводство экосистемы, сосредоточенной в пределах границ городских агломераций [61]. Исследования кафедры Инвестиционно-строительного бизнеса РАНХиГС при Президенте Российской Федерации показало, что имманентными свойствами современного города являются *способность и возможность* расширенного воспроизводства имеющихся, генерации новых и своевременной ликвидации выводимых из оборота ресурсов. Ресурсы современного мира представлены во всем многообразии материальных и нематериальных ресурсов различной принадлежности (населению, хозяйственным субъектам, общественным организациям, федеральным и городским органам власти). Нематериальные ресурсы играют все более важную роль, по существу отвечая за организационно-технологическую и институциональную поддержку развития, а также обеспечивая режим эффективности в условиях допустимых рисков [165].

Концепция устойчивого развития национальной экономики задает стратегические возможности преодоления вызовов развития. Они проявляются по-разному на различных уровнях национальной экономики. Их объективная природа связана с расширением ресурсной эквивалентности [258]. Следуя поставленным задачам, исследуем их природу применительно к городскому развитию.

Содержательные характеристики объективных свойств городского развития позволяют структурировать препятствия или вызовы развития. В первую очередь это касается *способности* использования технологий устойчивого развития городского пространства. При этом, способность в первом приближении является совокупностью потенциальных *знаний, умений и навыков* [23, 24]. Такого рода способность предполагает наличие разработанного технологического пакета обеспечения трансформаций всей городской инфраструктуры с участием органов власти, субъектов хозяйствования, международных и общественных организаций, а также всех категорий жителей города.

Возможность городского развития определяется необходимым и достаточным уровнем ресурсного наполнения (материального и нематериального). Недостаток собственных ресурсов может быть компенсирован внешними заимствованиями и поставками, а также миграцией человеческого ресурса. Такая возможность также должна быть оценена. Полноценное ресурсное обеспечение городского развития является базовым условием его экономической эффективности. Его отсутствие лежит в основе *первой категории* вызовов обеспечения устойчиво восходящей траектории развития города. Она касается:

а) отсутствия полноценной системы знаний и представлений о городском развитии. Только к 2020 г. стали формироваться стандарты комфортной городской среды [197, 198]. Это свидетельствует о том, что имеющийся научный задел очевидно недостаточен, так как совокупность знаний, умений и навыков в сфере недвижимости и инвестиционно-

строительной деятельности формально описывается только в образовательных программах. Зарубежный опыт, безусловно, изучается [19, 251, 261, 262], но требует системной адаптации к современным российским реалиям. В целом инновационный цикл рассинхронизирован с генерацией новых знаний и научных представлений, имея лишь фрагментарные проявления и реализуясь эпизодически в отдельных проектах;

б) отрыва научных знаний от практических умений и навыков ими пользоваться. Анализ показал, что сложившаяся система образования не способна формировать умения и навыки не только в рамках базового, среднего и высшего, но и в системе дополнительного образования. Повышение квалификации также носит несистемный характер. Практически полностью уничтожена традиция наставничества, а производственные практики и стажировки в рамках образовательных циклов носят на практике формальный характер.

Интроекция смысловой основы первой категории вызовов на процессы развития городской недвижимости объединяются понятием *городские компетенции комплексного развития недвижимости*. Их неукомплектованность составляет суть *интеллектуальных вызовов*, имеющих инновационно-антропологический характер.

Вторая категория вызовов характеризует фактическое состояние ресурсного обеспечения комплексного развития городской недвижимости. Оно оценивается сложившейся структурой ресурсной базы городского развития в разрезе материальных и нематериальных активов развития. Особое место в стоимостной оценке активов развития занимает человеческий капитал и его привлечение на постоянной или временной основе. Важно понимать, что научный задел и система знаний о процессах развития необходимы не только для снижения рисков и обеспечения их экономической эффективности, но для обеспечения стратегического преимущества городского развития в перспективе [80, 93].

Третья категория вызовов связана с их ценностным аспектом, лежащим в основе антропологического подхода [27]. Как показывает анализ, его значение возрастает, создавая основу для взаимопонимания и взаимосогласованных действий, позволяя формировать базу для снятия антогонистических противоречий развития и максимально возможного приближения к консенсусу экономических интересов [185].

Четвертая категория - экономические вызовы, проявляющиеся в экономических дисбалансах городской инфраструктуры, неэффективности затрат социальной поддержки, нехватке и/или в низком качестве городских услуг населению, обеспеченности его качественными водой, продуктами питания, медикаментами и др., отсталости городской (промышленной, коммунальной, транспортной, социальной и др.) инфраструктуры, невнятности и декларативности экономических целей и программ развития, бессистемности экономических отношений и разнонаправленности экономических интересов как внутри городской среды, так и вне ее (в стране и за рубежом) [165] и др.

Пятая категория характеризуется структурными вызовами, лежащими в основе диспропорций развития сфер производства и потребления, иерархических уровней городского пространства жизнедеятельности. В их составе структура производственного сегмента города, структура потребления, в том числе с учетом социальной, возрастной, профессиональной, национальной и др. структуры городского и трудоспособного населения со свойственной ей структурой реальных доходов и расходов и др.

Шестая категория связана с технологическими вызовами, которые должны обеспечить восходящую траекторию ускоренного роста, а также переход к новому организационно-экономическому укладу [190], снижение производственных рисков и обеспечение безопасности жизнедеятельности, рост деловой активности во всех сферах и на всех иерархических уровнях городского хозяйства, синхронизацию программ и проектов городского

развития и др.

Седьмая категория вызовов касается проблем институционального обеспечения развития. Отсутствие установленных норм и правил, регулирующих различные аспекты городского развития, приводит к хаотичному развитию городов, потере их привлекательности и декапитализации городских активов. Важно понимать, что как показали исследования [185] противоречивость институтов (формальных и неформальных) равно как их отсутствие рождает непреодолимые препятствия достижения консенсуса экономических интересов субъектов городского развития.

Восьмая категория вызовов объединяет экологические и природно-климатические вызовы [46]. Экологические вызовы имеют в большинстве городов хронический характер, накапливаясь десятилетиями. Экологическое оздоровление российских городов требует технологической фокусировки и инновационного подхода. Изменение климата, температурные флуктуации и аномалии приводят к необходимости корректировки стандартов качества городской среды и формированию новых механизмов оперативного реагирования и обеспечения стратегического преимущества [197, 198].

Девятая категория - политические вызовы, связанные с введением ограничений, санкций, административных барьеров, ужесточением методов информента, затруднению выхода на мировые рынки, а также активно формирующейся тенденцией патронирования национальных / региональных / муниципальных производителей и др.

Десятая категория характеризуется историческими вызовами. Многие города являются своего рода заложниками своего исторического прошлого. С точки зрения развития города это может быть благоприятным фактором развития за счет привлечения туристов и формирования кластера туристических услуг. С другой стороны, такие города изобилуют накопленными диспропорциями, акцентируясь на развитии лишь тематических активов.

На рисунке 2.1.1 представлена система вызовов, которые необходимо учитывать при разработке Концепции устойчивого развития городов с целевой фокусировкой на формирование комфортной городской среды, способной конкурировать, а, следовательно, аккумулировать (привлекать, удерживать) и развивать на постоянной основе ресурсное обеспечение.

Содержательный анализ вызовов различной природы показывает их *равнозначность и бесперспективность выделения приоритетов*. Попадание любого из вызовов в «слепую зону» неуправляемого развития способно не просто тормозить городское развитие, но и приводить к деструктивным процессам. Именно поэтому *основным противоречием городского развития является фокусировка на определенном виде или части вызовов без учета их взаимосвязи и возможных последствий от возникновения «вакуума управления»* [169].

Анализ программ и дорожных карт городского развития показал, что все они сориентированы на выполнение разработанных в стратегиях и программах городского развития мер с указанием участников процесса развития и инвестиционных затрат. Ни в одном из проанализированных документов не выявлена оценка необходимых для развития нематериальных активов, что и предопределяет *второе противоречие городского развития*. Оно заключается в отсутствии учета и оценки влияния потенциала нематериальных активов городского развития. Суть указанного противоречия заключается в том, что конечная эффективность ресурсооборота в сфере городской недвижимости в современном мире по определению не может быть высокой без поддержки оборота любого материального ресурса нематериальными ресурсами [131]. Более того, объем вовлечения последних растет быстрее прироста объемов материальных ресурсов. Инновации, насыщающие сферу производства, несущие новые технологии, изменяющие информационно-коммуникационные режимы взаимодействия и др., оцениваются экспертами [165, 217] как решающий фактор качества и скорости развития. В совокупности с субъектной привязкой инновации становятся интеллектуальными ресурсами,

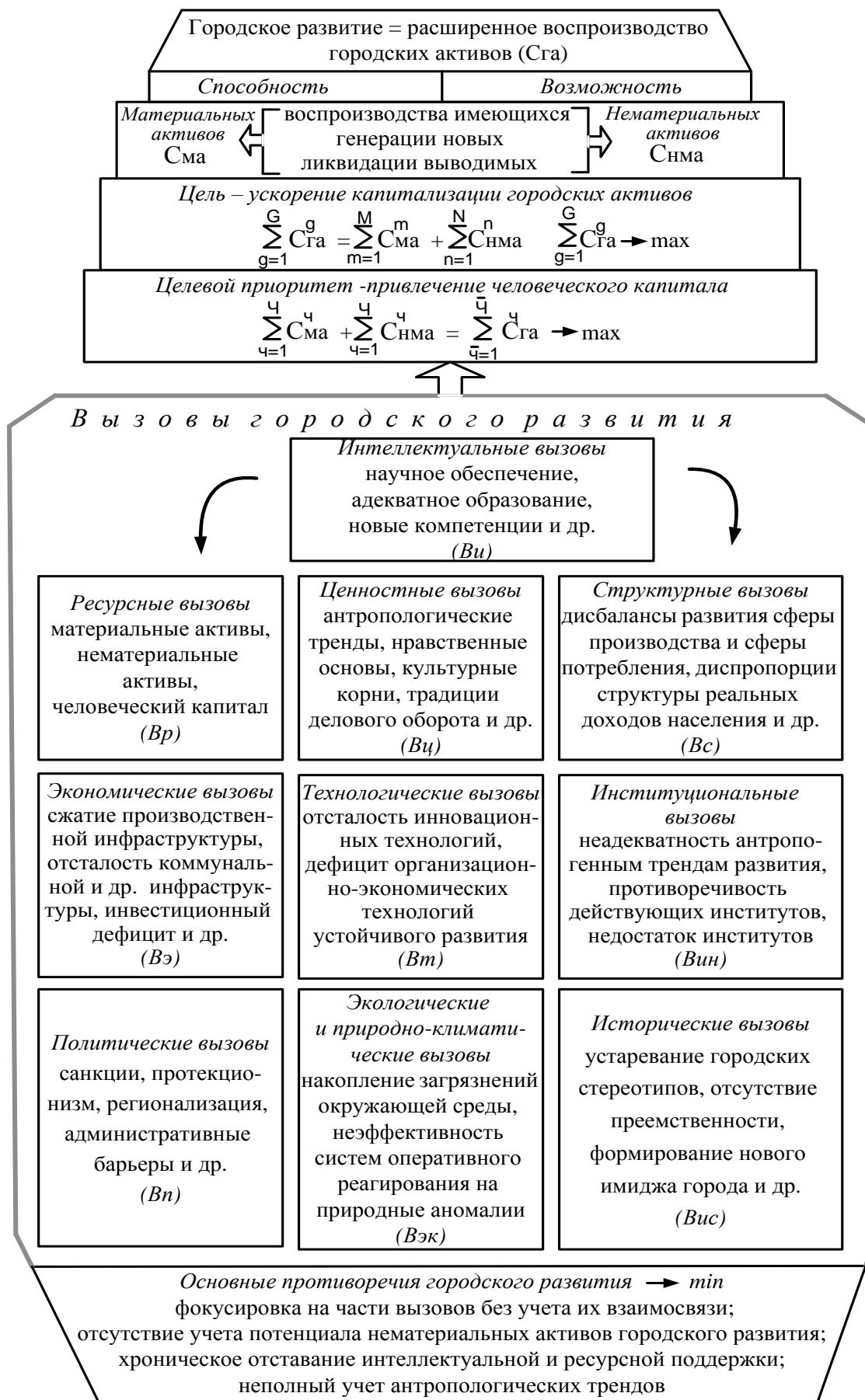


Рисунок 2.1.1. Глобальные вызовы развития городской среды (разработано автором)

пространственная локализация которых и определяет перспективное преимущество стран, городов, территорий.

Особое значение в последнее время придается *административным ресурсам развития*. Их влияние соразмерно влиянию интеллектуальных ресурсов [78]. Фокус воздействия административных ресурсов определяется с одной стороны нейтрализацией отрицательных эффектов оборота материальных ресурсов, а с другой – усилением положительных эффектов. В частности, это особенно наглядно проявляется в процессе формирования мер государственной поддержки. От корректности оценки их направленности, качества прогноза количественных характеристик (объем и продолжительность воздействия рычага) зависит стимулирующий эффект. Например, выбор между созданием собственного производства или продолжением закупок во всех случаях невозможен без оценки процесса принятия решения, активизирующего информационные ресурсы, математические и гуманитарные технологии [119].

Принципиально важным вопросом в разрешении противоречий между оборотом материальных и нематериальных ресурсов развития является ответ на вопрос о возможности количественной оценки нематериальных ресурсов. Условия рыночной экономики с лежащими в ее основе стоимостными оценками позволяют осуществлять экономические оценки нематериальных ресурсов, а, следовательно, проводить сравнительный ресурсный анализ. Документарная форма, в отличие от материально-вещественной, облегчает оборот нематериальных ресурсов. Их капитализация также имеет упрощенный по сравнению с материальными ресурсами режим. Нематериальные ресурсы могут продаваться, закладываться, оформляться в лизинг, совместно использоваться и др. В то же время *качества человека*, проявляющиеся в интеллектуальных и деловых способностях, уровне квалификации не являются нематериальным ресурсом, так как не могут отчуждаться. В этом смысле, несмотря на отсутствие единой точки зрения в отношении принадлежности профессиональных компетенций, представляющих собой систему формализованных знаний и умений,

требующихся для обеспечения штатного режима функционирования, их предлагается относить к типу «нематериальные ресурсы», так как они могут передаваться на платной или безвозмездной основе. Компетенции являются имманентным свойством организации любых процессов. Их цифровой формат позволяет отрегулировать режим оборота, тиражирования, передачи и дальнейшего развития. Именно это свойство позволяет трактовать систему компетенций как существенную ценность для хозяйственного субъекта. В полной мере это утверждение касается норм и правил, регламентов и законодательных основ и др. Видовая структура нематериальных ресурсов и типология исключительных прав на нематериальные активы патентоприобретателя представлены на рисунках 2.1.2 и 2.1.3. Их учет, оценка и использование на современном этапе развития является одним из основных способов преодоления вызовов развития городской среды.

Хроническое отставание ресурсной поддержки комплексного развития городской недвижимости во многом предопределяется двумя ранее рассмотренными противоречиями:

во-первых, слабой структуризацией и фрагментарным характером исследования причин возникновения деструктивных процессов;

во-вторых, отсутствием полноценного анализа потенциала различных нематериальных ресурсов.

Результатом их недооценки является практика разрешения противоречий развития путем интенсивного привлечения дополнительных ресурсов, что, несомненно, сказывается на результатах трансформации и качестве городской среды. Между тем, основная задача нематериальных ресурсов на современном этапе, заключающаяся в компенсации падения эффективности оборота материальных ресурсов развития, по существу не реализуется в полной мере. В особенности это касается использования административного ресурса. Его потенциал и возможности только начинают изучать [78]. Раскрытие возможностей административного ресурса составляет часть предметной области диссертационного исследования.



Рисунок 2.1.2. Классификация нематериальных активов развития городской среды (разработано автором)

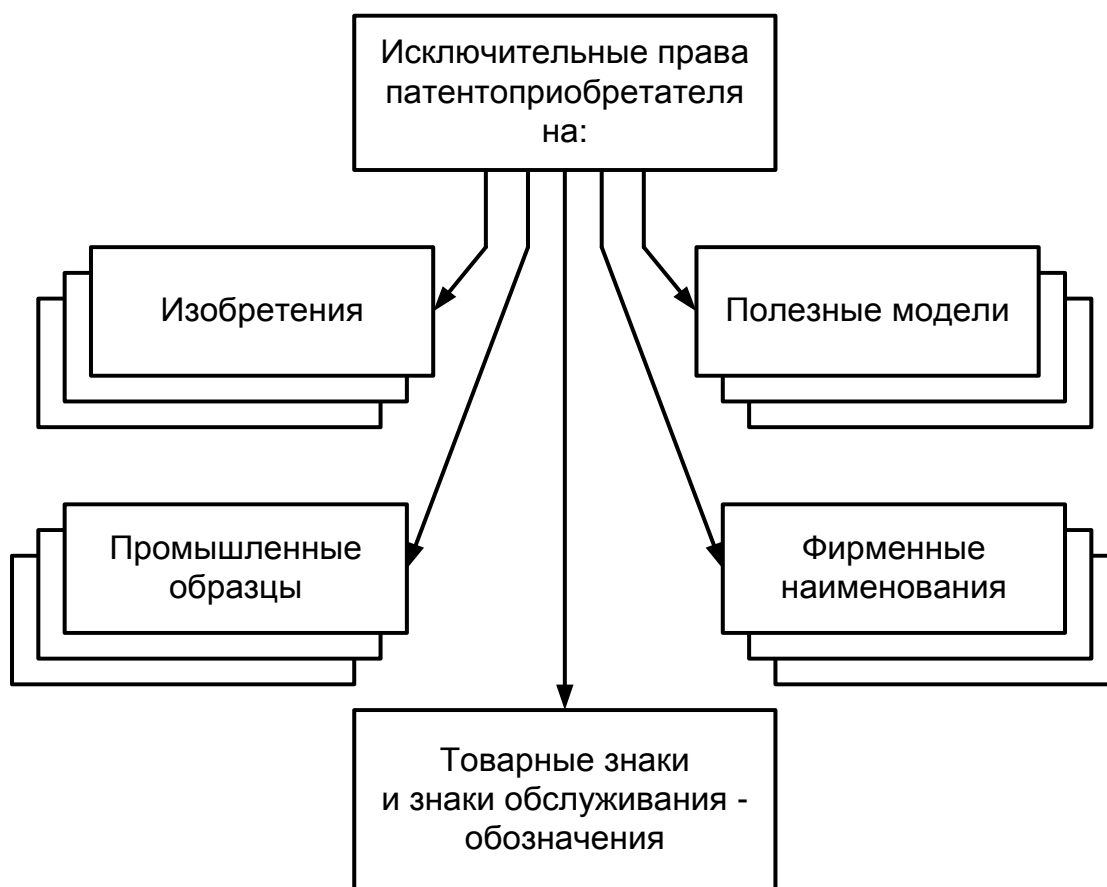


Рисунок 2.1.3. Типология исключительных прав на нематериальные активы патентоприобретателя (в соответствии с международными стандартами) (разработано автором)

Современный взгляд на обеспечение конкурентоспособности городской среды требует использования антропологической оптики [27], объединяющей социальные, культурологические, образовательные, экономические и др. процессы в единый вектор жизнедеятельности человека, его ценностей и предпочтений. Практика показала, что в условиях нарастания процессной сингулярности абстрагироваться от реальной структуры потребностей и предпочтений, механизмов взаимодействия на микроуровне проектных циклов невозможно. Искажения выводов столь велики, что состав, характер и структура концептуальных мер не позволяет, с

одной стороны, выйти за рамки абстрактно-теоретических декларативных тезисов, с другой, упускает существенные возможности коррекции трендов городского развития.

Разрешить указанные противоречия возможно, используя результаты анализа изменения смысловой структуры развития, трактуемой как создание городской недвижимости, обеспечивающей конкурентоспособность городской среды.

Резюмирующая часть раздела 2.1.

Исследование городского развития в контексте преодоления вызовов расширенного воспроизводства недвижимости позволило:

1. Выделить в понятии расширенное воспроизводство недвижимости как основной части городских активов *способность к развитию* как совокупность накопленных знаний, умений и навыков и отражающую ресурсное обеспечение комплексного развития городской недвижимости *возможность развития*. Их особенности на современном этапе явились базой систематизации вызовов городского развития.

2. Синтез накопленных в городе знаний, умений и навыков в сфере недвижимости в их субъектной проекции позволило автору уточнить и использовать в диссертационном исследовании понятие *интеллектуальный ресурс развития*, выступающий в качестве решающего фактора конкурентоспособности городской среды.

3. Выделение понятия «*городские компетенции комплексного развития недвижимости*» придало авторскому анализу количественный характер за счет приведения комплексных индивидуальных (интеллектуальных и деловых) качеств человека к измеримому виду в форме нематериальных ресурсов развития.

4. Сложный и неоднозначный характер взаимодействия различных по происхождению и формам проявления вызовов predetermined необходимость учета интеллектуальных, ресурсных, ценностных,

структурных, экономических, технологических, институциональных, политических, экологических и природно-климатических, а также исторических вызовов развития городской недвижимости.

5. Изучение современных вызовов развития недвижимости позволило выявить четыре основных противоречия городского развития: фокусировку на определенных видах вызовов без учета их взаимосвязи; отсутствие учета потенциала нематериальных активов городского развития; хроническое отставание интеллектуальной и ресурсной поддержки процессов развития недвижимости; неполный учет в стратегической фокусировке антропологических трендов развития городской среды.

6. Анализ причин торможения городского развития показал, что отсутствие учета, анализа и оценки нематериальных ресурсов развития является основной причиной возникновения множества других противоречий, в связи с чем их структура должна быть изучена и оценена в контексте участия в процессах городского развития.

7. В целях уточнения объективных тенденций разрешения противоречий и учета влияния на процесс субъективных факторов использование антропологической оптики становится необходимым условием корректности оценок и обоснованного принятия управленческих решений.

2.2. Зарубежный опыт комплексного развития городской недвижимости как основа формирования пространства альтернативного развития

Как было показано в р.1.1. диссертационного исследования, в числе новых мировых экономических трендов фактически полноценно сформирован и продолжает устойчиво развиваться неуклонный рост городов, включившихся в настоящее время в глобальную конкуренцию за ресурсы развития. Неуклонное развитие городской недвижимости сопровождается столь же масштабным возникновением экологических, социальных, этических, культурно-исторических, транспортных, энергетических и др. проблем. Развитие городской цивилизации [61] связано с комплексным развитием недвижимости, ее новым биосферным значением как каркаса конкурентоспособной среды обитания. Выявить ее свойства, лежащие в основе комплексного развития городской недвижимости со сбалансированной структурой, нацеленной на безопасность и удобство жизнедеятельности, позволяет анализ лучших мировых практик.

В целом, опираясь на лучшие практики и опыт развития городов мира, можно выделить следующие доминирующие тенденции формирования комплексного развития недвижимости:

1. Комплексное развитие городской недвижимости как фактор трансформации качества жизни.

Системный анализ основных положений Концепции устойчивого развития [153], современных механизмов его достижения и мониторинга индикаторов [46] показал, что в мировой практике качество жизни в контексте комплексного развития недвижимости *при обязательном условии обеспечения ее безопасности* определяется четырьмя ключевыми факторами:

1. Уровень комфортности среды. Указанный фактор характеризует тип среды проживания, осуществления трудовой деятельности и проведения досуга. Тип среды формируется структурой городской недвижимости. Зарубежный опыт показал, что городская недвижимость должна

обеспечивать:

транспортную доступность, оцениваемую затратами времени на необходимые перемещения в городском пространстве;

наличие достаточного комплекса необходимых сервисов и услуг (государственных, коммерческих, в т.ч. медицинских, спортивных, развлекательных, торговых и др.), исключающих нерациональное расходование времени;

удобства общественных пространств, позволяющих оптимизировать время досуга сообразно множеству предпочтений жителей;

шаговую доступность услуг с минимумом перемещений по городу и, соответственно, с минимумом затрат времени.

Преодоление негативного влияния рассредоточенности объектов недвижимости различного назначения в идеале осуществимо в рамках Концепции вертикального города [263]. Но далеко не для всех он привлекателен. Опросы и исследования, проводимые Barrat Developments [140], показали, что подавляющее число горожан предпочитают малоэтажные города, а доступность сервисов и услуг понимают как подходящее для интенсивной пешей прогулки расстояние в пределах 3-5 км с затратами времени до 30 минут.

Обеспечение транспортной доступности базируется в зарубежной практике на создании нового поколения транспортной инфраструктуры. В XXI веке последняя позволяет изменять образ и самосознание города, создавая новый вид городского пространства (ГП) [261]. Оно разворачивается до формата агломерации или «многополюсного города». Характерной чертой этих форматов является объединение нескольких населенных пунктов, образующих городские узлы единого пространства.

В ряде стран: США (Восточное побережье), Франция, КНР (Юг и Юго-Восток) и др. с характерно высокой плотностью населения новая транспортная инфраструктура позволила практически реализовать модель принципиально новой урбанистической структуры - единую урбани-

зированной территории. В ее основе *мультиmodalная транспортная система*. Ее суть заключается в комфортном использовании всех видов передвижения: пешком или с использованием самокатов и велосипедов в пространствах общего проживания; автомобилей для поездок по пригородам; общественного транспорта, особенно в перегруженных транспортом и пассажирскими потоками центрах городов.

Принятый в зарубежной практике индикатор оценки уровня транспортной доступности определяется продолжительностью времени, затрачиваемого на дорогу. По указанному критерию в самых передовых проектах городской реконструкции (например, г. Парижа), а также нового строительства городов (к примеру, строительство иннограда Масдар в ОАЭ) затраты времени на дорогу не превышают 30 мин. в день [265]. Сопряжение транспортных и пешеходных коммуникаций осуществляется методом разнесения. К примеру, часть транспортных коридоров размещают под землю. В этом случае строится метро. Транспортные коридоры могут сооружаться и над землей, что особенно часто используется в горных районах Испании и Италии. Использование методов разнесения транспортных и пешеходных коммуникаций широко используется в новой модели «островных городов» (Германия, Голландия, Бельгия и др.). Зеленые насаждения окружают автономные multifunctionальные районы, по верху соединенные транспортными коридорами и инженерными коммуникациями наземного или подземного типа.

Очевидно, что в функционирующем ГП строить новые объекты транспортной инфраструктуры затруднительно, в силу чего усилия развитых стран фокусируются в двух ключевых направлениях:

создаются новые системы общественного транспорта;

используются возможности ИКТ, позволяющие управлять потоками различного вида транспорта. Внедрение *интеллектуальных транспортных систем (ИТС)* – в третьем десятилетии XXI века становится безусловным трендом в достижении качества жизни. Параллельно с созданием ИКТ

повсеместно предусматриваются усилия по замещению индивидуального транспорта общественным, что позволяет увеличивать эффективность использования дорожной сети до трех раз. Общепринятым трендом современного развития систем общественного транспорта является создание легкорельсового транспорта (в дословном переводе «скоростного трамвая» или скоростного автобуса), использующего выделенную полосу движения. Расширяется также использование шеринговых моделей, к примеру, «индивидуального общественного транспорта», в основе которого – муниципальная аренда автомобиля. В развитых странах Евросоюза в рамках указанной модели горожанину дается возможность выбора типа автомобиля для личной поездки, грузоперевозок и др. То есть минимизируется нерациональное использование транспортного средства (использование мини-вэнов или внедорожников для поездок и парковки их около офиса).

Среди множества примеров созданной инновационной сети наземного скоростного транспорта выделим реализацию Бразильского инфраструктурного проекта в г. Куритиба. Администрация города отказалась от строительства автострад, разделив имеющиеся дороги на 3 части. Автобусы – экспрессы использовали среднюю выделенную полосу двустороннего движения. Правая и левая стороны городской автострады отданы под движение прочего транспорта. Мэр г. Куритиба Джеймс Лернер, формируя требования к разработчикам новой транспортной системы, сделал ставку на развитие общественного транспорта, вложив в это понятие не только выделенную полосу, но и программное обеспечение формирования маршрутов и расписаний, строительство специальных терминалов с турникетами. В итоге среднее время стоянки автобуса на каждой станции в результате использования новых маршрутных и технических решений в настоящее время не превышает одной минуты. Кроме этого Куритибский проект включил создание нового типа автобуса с широкими дверями и удобным входом-выходом пассажиров. В совокупности с посадочными терминалами и автоматическим управлением светофорами «автобусное метро» перевозит пассажиров втрое больше, чем традиционные автобусы,

обеспечивая при этом среднюю скорость до 40 км/ч с учетом остановок.

Уникальность Куритибского проекта в том, что показатели перевозок аналогичны показателям метро при стократно меньших затратах на строительство и эксплуатацию. Реализация указанного проекта является прямым доказательством, что *комплексное решение* транспортной проблемы напрямую влияет на потенциал городского развития. Так, Куритиба из маленького городка превратился в один из динамично развивающихся городов, увеличив за первое десятилетие XXI века население более чем в 5 раз.

2. *Обеспеченность и доступность комплекса сервисов и услуг* в настоящее время достигается цифровизацией процессов функционирования городского хозяйства. Практически все города (развитых и развивающихся стран, крупные, средние и малые) развиваются в русле применения возможностей ИКТ для предоставления горожанами удаленного доступа ко всем видам услуг. Мир системно отказался от Концепции вертикального города, отдав предпочтение тренду цифровизации. Между тем, здания «замкнутого цикла эксплуатации» (Amazon, Burj Khalifa, The Hashtag Tower, The Shard, Khan Shatyr и др.) с единой смарт-системой сервисов и услуг продолжают оставаться одним из основных инновационных трендов создания комфортной среды.

3. *Тренд приоритетного развития общественных пространств* реализуется в зарубежной практике следующей последовательностью выстраивания блоков недвижимости (рисунок 2.2.1.).

Как видно из обобщенного алгоритма, публичные пространства имеют приоритет в отношении недвижимости для проживания и отдыха. Наличие публичных пространств – первый шаг высокого качества жизни в городе. В совокупности с кафе и другими территориями общения, отдыха и совместной деятельности («третьим местом»), они меняют структуру города. Ограничивающим реструктуризацию городской недвижимости требованием является пешая доступность объектов общественных пространств. В рамках недавно сформировавшейся в Единой Европе популярной *теории «нового*

урбанизма» с характерными для ее основ: плотной городской средой и



Рисунок 2.2.1. Укрупненный алгоритм формирования и развития общественных пространств (зарубежный опыт) (разработано автором) насыщенностью коммуникациями, - расположение объектов общественных пространств существенно осложняется. В то же время их необходимость ни при каких обстоятельствах не подвергается сомнению.

Антропологический контекст сущности объектов недвижимости общественных пространств заключается в противодействии процессам *имущественной сегрегации*. Взаимодействуя, жители из разных социальных слоев, с разнообразными интересами и предпочтениями общаются, обмениваются ценностными установками, вырабатывают общие точки зрения. Таким образом, в целом объекты недвижимости общественных пространств, будучи неотъемлемой частью городской недвижимости, играют роль *демпфера* между районами элитной и социальной застройки.

Социальный контекст использования общественных пространств заключается в формировании множества вариантов их использования для формирования различных направлений развития человека. В помещениях и на открытом воздухе (в скверах, спортивных комплексах и др.) горожане могут проводить самые различные мероприятия, имеют возможность организовывать центры развития, создавать игровые пространства и т.п. Творческое сотрудничество вовлекает жителей в процессы городского развития.

Экономический контекст приоритета развития общественных пространств в рамках активно развивающихся концепций комплексного развития недвижимости нашел отражение в современном строительстве жилья. В Европе во втором десятилетии XXI в. была возрождена идея *дома-коммуны*. Это многоквартирный дом с множеством общественных помещений, имеющих различные функции (рис. 2.2.2.).

II. Использование новых принципов планирования комплексного развития городской недвижимости.

Целевая направленность требований комплексного развития городской недвижимости определяется необходимостью формирования структуры

недвижимости, отвечающей требованиям нового качества жизни горожан.



Рисунок 2.2.2. Концепция дома-коммуны (по материалам опыта

Швеции) (разработано автором)

Динамика их потребностей и предопределяет гибкость в использовании основного принципа планирования - сбалансированного развития *природы – общества – человека*. Кроме того, один из новых принципов, изложенных в рамках концепции «Гармоничного города» [55], заключается в том, что *недвижимость должна обеспечивать гармонию между поколениями*.

Цель использования новых принципов планирования территорий и комплексное развитие недвижимости была впервые продекларирована в Шанхайской декларации [215]. В ее основе новый подход выстраивания механизмов взаимодействия *людей – городов – планеты*. Городская эра современной цивилизационной модели требует планомерного и пропорционального развития городской недвижимости с тем, чтобы в полной мере использовать преимущества современной цивилизации на благо человечества. Это в первую очередь касается крупных городов – миллионников. Динамика роста их количества представлена на рисунке 2.2.3.

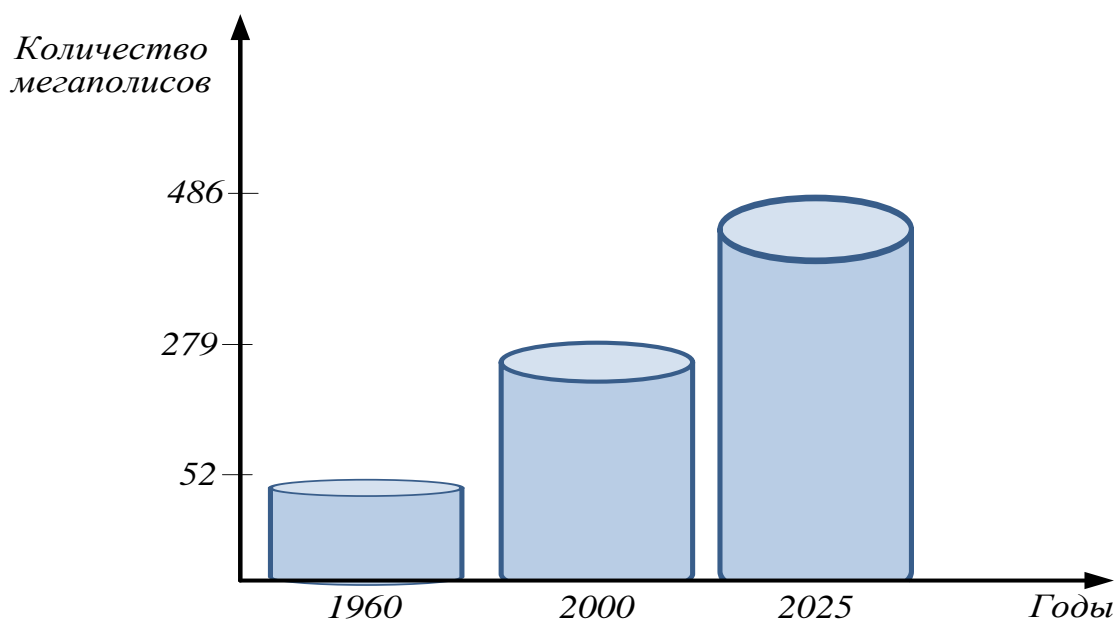


Рисунок 2.2.3. Динамика роста количества мегаполисов в развивающихся странах (систематизировано автором)

Практически все крупные города характеризуются многоэтажным жилым фондом, компактно расположенной недвижимостью и, как

результат, высокой плотностью застройки. С одной стороны, это сокращает время и количество перемещений, снижая нагрузку на транспорт. Плотная застройка также снижает энергозатраты. «Шаговая доступность» сервисов и услуг – также несомненное преимущество по сравнению с малоэтажной застройкой. С другой стороны, густонаселенные жилые кварталы в редких случаях сопрягаются с пропускной способностью транспортных коридоров. Публичные пространства и социальная инфраструктура, как правило, отстают от темпов жилой застройки. А «шаговая доступность» превращается в опасное лавирование средств транспорта и пешеходов. Найти «золотую середину» позволяют проверенные практикой новые принципы стратегического планирования в зарубежных странах.

Первым базовым принципом, подтвердившим свою эффективность, является *принцип партнерства*, предполагающий взаимодействие и учет интересов и ожиданий всех участников городского развития. Это: различные органы власти, бизнес-сообщество, общественные организации и объединения, горожане; населенные пункты, соседствующие с городом, также становятся важным, а иногда и решающим фактором успешного развития. Одним из лидеров стратегического планирования в настоящее время в мировой практике считается г. Барселона (Испания, 1,6 млн. жителей). Еще в 1988 г. была создана частная некоммерческая организация – Ассоциация стратегического планирования Барселоны [138]. Она была сформирована из представителей Городского совета города, Торгово-промышленной палаты, Национальной организации содействия занятости, Региональной Комиссии по труду, Генерального профсоюза, Барселонского университета, объединенных муниципалитетов агломерации, Торговой ярмарки, Управления порта и др. Всего 300 человек вошли в Генеральный совет Ассоциации. Их первым шагом стало составление Рабочего плана (таблица 2.2.1.).

Важно отметить, что в приоритетных мероприятиях приведенной хронологии в качестве предварительного условия стратегического цикла

планирования и развития городской недвижимости принимается реструктуризация окружающей среды и стратегия развития территории.

Таблица 2.2.1.

Рабочий план Ассоциации стратегического планирования (систематизировано автором на основе данных Ассоциации стратегического планирования Барселоны [138]).

<i>№</i>	<i>Годы</i>	<i>Мероприятия</i>
1.	1988	Инициирование стратегического плана
2.	1990	Принятие Первого стратегического плана Барселоны
3.	1992	Проведение Олимпийских игр
4.	1994	Принятие Второго стратегического плана
5.	1999	Принятие Третьего стратегического плана
6.	2002	Начало работы над Стратегическим планом агломерации Барселоны
7.	2004	Всемирный форум культуры «Барселона-2004»
8.	2005/2007	Разработка Стратегического плана агломерации Барселоны на 25 лет
9.	2007-2020	Дополнение Стратегического плана с учетом возможностей нового технологического уклада

Основные принципы и направления Стратегического плана на примере агломерации Барселоны приведены на рисунке 2.2.4.

Как видно на рисунке, направления добавляются, усложняются задачи и расширяется масштаб их реализации согласно возрастающим потребностям. Неизменными остаются лишь принципы, сохраняющие заинтересованное участие основных участников городского развития независимо от смены руководства в органах власти и др. Последовательность и преемственность усилий Ассоциации превратили город за два десятилетия в туристическую мекку, обеспечив финансовый поток для дальнейшего

комплексного развития городской недвижимости.

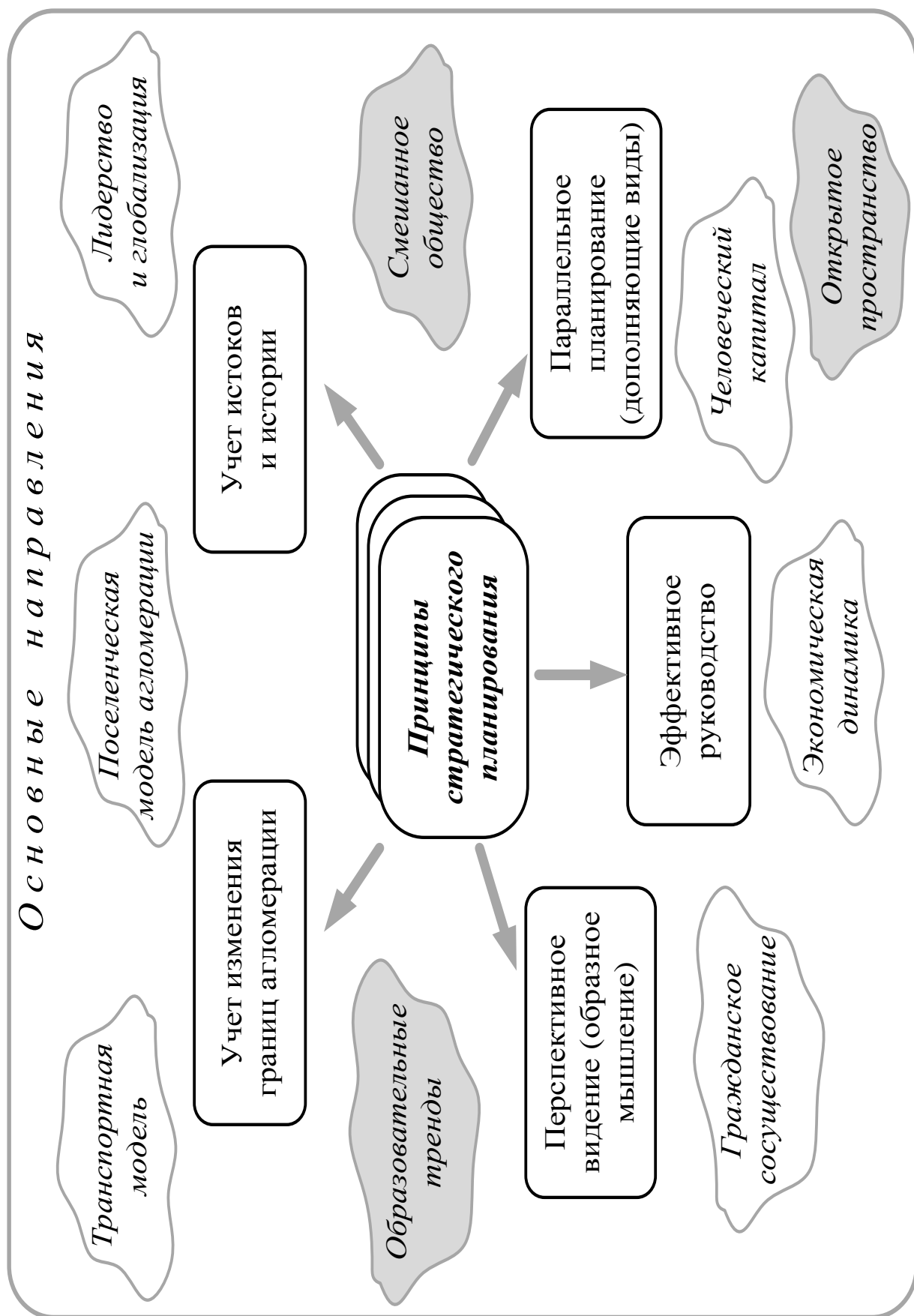


Рис. 2.2.4. Основные принципы и направления стратегического планирования (на примере г. Барселона – Испания) (разработано автором)

Интересен также Канадский опыт стратегического планирования. Он имеет ярко выраженное экономическое направление. В Канаде *разрабатываются стратегические экономические планы* [269]. Например, г. Сент-Альберт, являющийся пригородом Эдмонта (столицы провинции Альберта), где решение задачи обеспечения интенсивного экономического роста города на рубеже XX и XXI веков казалась невозможным. В связи с этим городской совет был вынужден создать Консультативный комитет экономического развития Сент-Альберта (ККЭРСА). В него вошли представители бизнеса и образовательных учреждений. Уже в 2001 г., то есть за год работы ККЭРСА представил городскому совету рекомендации по выбору стратегических направлений развития города и осуществлению практических мер комплексного развития городской недвижимости. Систематизированные меры первоначально на период до конца 2005 г. имели рекомендации, которые были адресованы в первую очередь городскому совету, а также другим участникам городского развития. При этом, в целях согласования действий участников ККЭРСА стали проводить семинары. В результате уточнялись области приложения сил, оценивались приоритеты, осуществлялся информационный обмен, обозначались последующие шаги.

По результатам рабочих совещаний были образованы четыре рабочие группы в следующих областях:

- 1) сфере услуг (заказчик/клиент);
- 2) туризма и культуры;
- 3) маркетинга (внутренний и внешний);
- 4) привлечения и поддержки нового бизнеса.

Группы изучили проблемы и определили тенденции развития города (рисунок 2.2.5.).

По существу до настоящего времени видение будущего развития и подчиненного ему тренда комплексного развития недвижимости Сент-Альберта сводится к преобразованиям, направленным на

обеспечение процветания, создание творческого и сплоченного сообщества,

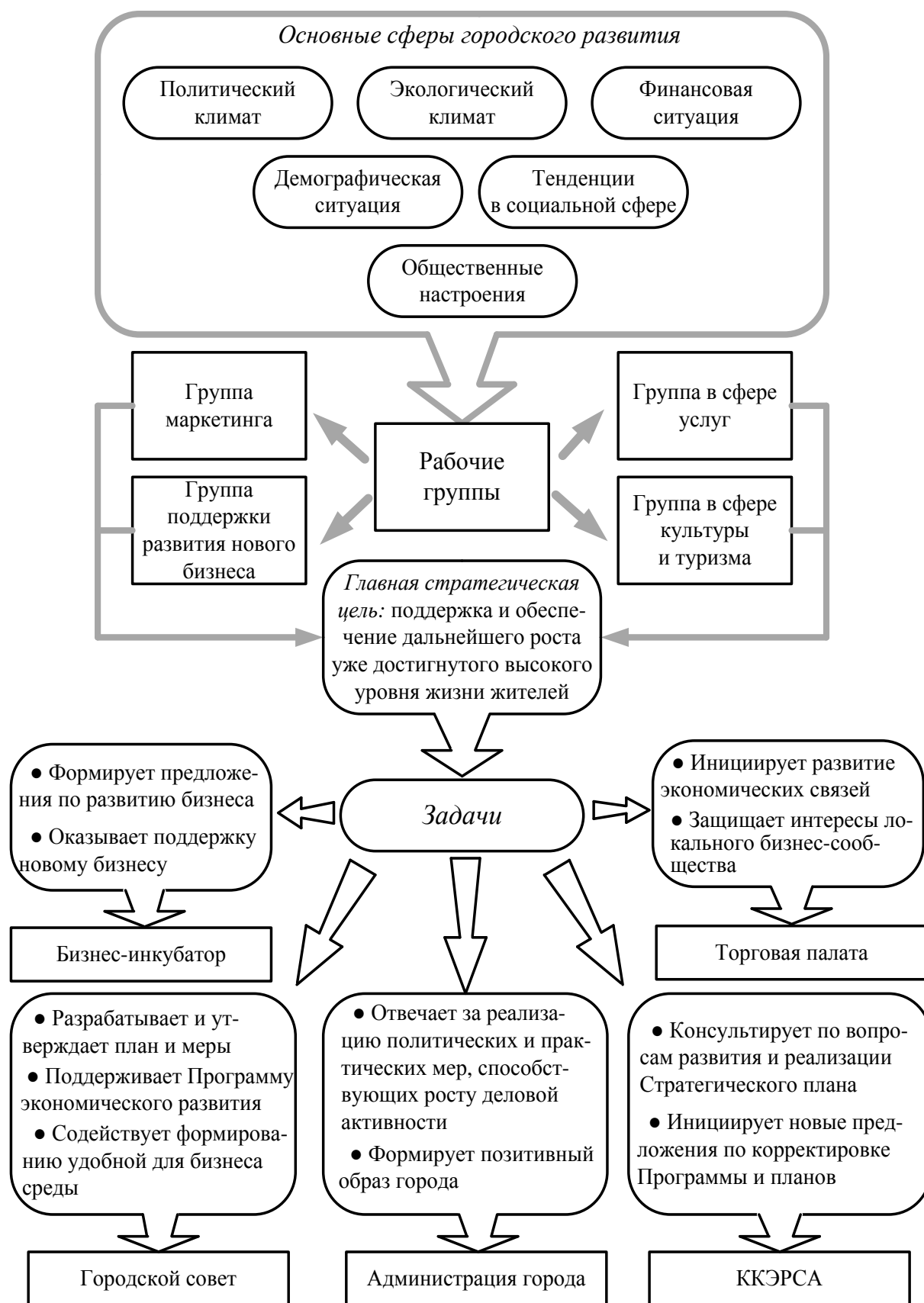


Рисунок 2.2.5. Проблемы и тенденции развития городской недвижимости (опыт Канады, г. Сент-Альберт) (разработано автором)

опирающегося в своей деятельности на прочный экономический фундамент. При этом важнейшей стратегической целью, обеспечивающей достижение остальных, приведенных на рисунке 2.2.5, стало повышение суммарной стоимости выданных разрешений на постройку зданий коммерческого и промышленного назначения, а также увеличение количества устойчиво растущих качественных рабочих мест.

С точки зрения оценки эффективности и перспективного преимущества модели стратегического планирования городского развития, безусловно, Германия добилась выдающихся результатов. Традиционно Германию отличала эффективная централизованная система регионального планирования. Методически был принят подход от общего к частному и сверху вниз при планировании развития городов, их районов и отдельных территорий. В последнее десятилетие произошел сдвиг в сторону политики *governance*. Регионализация привела к привлечению неправительственных субъектов к процессу планирования развития региона [269]. К примеру, в Гамбурге, который является одновременно городом и землей, уже в первом десятилетии XXI в. сложились две модели планирования:

- 1) стратегическая с политическим концептом, разрабатываемым канцелярией Сената – личной администрацией мэра;
- 2) территориальная. Ее разработка находится в ведомстве Министерства городского развития и окружающей среды. Проект территориальной модели развития называется *пространственное видение*.

Обе модели основываются на разработанной *политической концепции «Растущий город»*. Пространственное видение нацелено на выявление возможных путей реализации концепции на практике путем создания адекватной целям развития структуры городской недвижимости.

Ретроспективный анализ показал, что процессы стратегического планирования развития городов, в частности Гамбурга, активизировались в связи с конкуренцией городов внутри ЕС. Повлияло также решение о проведении в Гамбурге Олимпийских игр 2012 г. Разработка документа «Гамбург – растущий город» началась задолго до Олимпиады в 2002 г. Ее

вела канцелярия Сената. Использовались данные статистики, выкладка консалтингового агентства. Их усилия концентрировались на превращении Гамбурга в устойчиво растущий и привлекательный по международным меркам город. А круг задач очерчивался:

- 1) повышением авторитета города как региональной столицы;
- 2) оптимизацией связей города и его международного статуса;
- 3) ростом экономического благосостояния и занятости жителей с целью превышения среднего по стране;
- 4) обеспечением роста численности населения;
- 5) созданием гарантий обеспечения качества жизни и устойчивого развития города.

С точки зрения стратегических приоритетов были приняты приоритеты, представленные на рисунке 2.2.6.

Разработанная концепция «Растущий город» сначала не была принята общественностью в связи с излишней абстрактностью. Но, тем не менее, она способствовала упорядочению деятельности органов власти Гамбурга, направив деятельность региональных министерств, а также городского Сената в одно русло. В дальнейшем их функционал был пересмотрен, а реализация мер, содержащихся в документе, содействовала улучшению ряда экономических показателей, подготовивших почву для более глубокой проработки концепции «Гамбург – растущий город». В 2009 г. был разработан новый документ стратегического планирования «Концепция Гамбурга: ответственный рост» [151]. Его стратегической целью стало устойчивое развитие города, реструктуризация городской недвижимости в соответствии с международными стандартами, и, в конечном счете, формирование метрополии талантов.

Следует отметить, что Гамбург одним из первых сфокусировал внимание на проблемах экологии, культурных различий и комфортного города. В настоящее время выделяется развитие Гамбурга как креативного города. Но и сегодня первая концепция и ее принципы являются основой развития города, будучи успешным примером стратегического



Рисунок 2.2.6. Приоритеты городского развития (г. Гамбург, Германия)
(разработано автором)

планирования, позволившим не только улучшить экономическую ситуацию в городе, но и упорядочить работу Сената.

Помимо европейского опыта реализации принципа планирования недвижимости, заключающегося в обеспечении эффективности ее комплексного развития, в мире довольно широко распространен подход обеспечения монофункциональности городских районов. Его становление относят еще к 1920-му году (США). Концептуальная модель монофункциональности районов предполагала, что каждому району присуща своя функциональная нагрузка. То есть жилая недвижимость, недвижимость для работы и недвижимость для досуга должны разводиться в пространственных рамках городов. По мере развития городов, расширения их пространственных рамок, возрастания требований комфортности жизнедеятельности территориальная удаленность мест проживания от мест работы и проведения досуга все чаще перестает устраивать жителей города.

В настоящее время для подавляющего числа европейских городов подход функционального разведения районов не приемлем. Комплексное развитие недвижимости, придающее каждому городскому району многофункциональный характер широко известно в зарубежной практике как модель планирования смешанной застройки. Она нацелена на решение ряда проблем, но едва ли не главной из них является снижение маятниковой миграция жителей. Маршрут жилье - работа уступает место шаговой доступности рабочих мест. При рациональном планировании парковок возникает возможность частично решить и эту проблему: в течение дня их занимают машины работающих, ночью – жителей. Также существенно повышается доступность сервисов и услуг, экономиться время, снижаются риски заболеваний (к примеру, в общественном транспорте и др.). Таким образом, комплексное развитие городской недвижимости в формате многофункциональной застройки позволяет создавать новую комфортную среду, обеспечивая новое качество жизни с удобным расположением жилья, офисов, развлекательных центров, магазинов и даже промышленных

предприятий, обеспечивающими 24-часовую жизнь района.

III. Сопряжение городской недвижимости и окружающей среды.

Указанная тенденция проявляется в первую очередь в конкретных параметрах протекания процессов урбанизации. Они по своей природе объединяют социальные и демографические процессы. Именно их качество лежит в основе так называемой «городской революции» [36], коренным образом изменившей экономической и социальной ландшафт развитых стран. Аналогичные изменения происходят в настоящее время и в развивающихся странах.

Численность горожан прирастает в настоящее время в связи с ускорением миграционных процессов, приобретающих глобальный характер. «Мировая деревня» устремилась в «Мировой город» [36]. Таким образом, усиливаются процессы деградации традиционных малых городов и деревень. Это следствие однонаправленных и неравноправных отношений между городом и деревней, между мегаполисом и малым городом. Экономическая сущность этих отношений сводится к возникновению специфического взаимодействия потребителя и поставщика ресурсов. При этом потребитель - город доминирует, так как поставщик – сельскохозяйственный производитель, как правило, имеет ограниченные возможности «сторонней реализации» своей продукции. Естественным следствием является тот факт, что мегаполисы притягивают не только экономически активное население, но и инвестиции. В результате возникает и углубляется неравенство в развитии городской и сельской недвижимости, обслуживающей здравоохранение, образование, культурную сферу. Кроме того, тенденцией последнего времени являются претензии городов на основной материальный актив – землю. Расширение городских пространств происходит повсеместно, изменяя характер землепользования. Также ученые наблюдают усиление конкуренции между городом и деревней за водные ресурсы и др. [36]. Негативным следствием неравной конкуренции за ресурсы развития является возникновение зон «хронической бедности».

Исследования Мирового банка [44] показали, что несоразмерное развитие недвижимости городов и сопряженных территорий приводит к углублению экономических противоречий городского и сельского населения, что в свою очередь ведет как к усилению противостояния, так и к социальной депрессии. Растет напряженность взаимодействия жителей при условии высокой плотности населения, пустеют территории при условии низкой плотности населения. Естественным следствием депрессии и деградации сельских населенных пунктов является угроза продовольственной безопасности, т.е. базового условия обеспечения необходимого качества жизни.

Противоположная тенденция – миграционное давление выходцев из сельских районов – приводит к росту нагрузки на жилую, инфраструктурную недвижимость, что также увеличивает социальную напряженность в городах. Пример зарубежных стран (США, Великобритания, Германия и др.) доказывает, что в случае выхода миграционных процессов из-под контроля возникают условия появления трущоб и фавел, иначе говоря, районов с неудовлетворительно низким качеством жизни. Оно в свою очередь ведет к формированию неблагоприятной социальной обстановки. Попытка изменить ситуацию, улучшить условия жизнедеятельности усиливают процессы переселения. Но в большинстве случаев, как показывают социологические исследования, хроническая бедность переносится в город. По некоторым оценкам [54] численность жителей трущоб и фавел превысила 100 млн. человек. Учитывая, что их менталитет, условия быта, образ жизни существенно отличаются от городских, вероятность социальных конфликтов существенно возрастает.

Во всех случаях неравноправность отношений (социальных и экономических) создает угрозу для комфортного проживания и устойчивого развития недвижимости. Таким образом, стратегически важно в долгосрочной перспективе формировать структуру городской недвижимости в соответствии с обустройством окружающих пространств (малых городов,

деревень, поселков). При этом, обсуждая проблемы ответственности [46], зарубежные представители власти, общественности, бизнес- и научного сообщества приходят к единому мнению: владелец или распорядитель ресурсов (административных, финансовых, трудовых, информационных и др.) отвечает за комплексное развитие территории. Город в современной модели развития становится их сосредоточением и может рассматриваться как своего рода управляющая городской недвижимостью компания, что естественно не снимает ответственность за безопасность и комфортность проживания.

IV. Комплексное развитие недвижимости как фактор жилищной мобильности.

Современные представления о строительстве жилья, во многом определяющего структуру городской недвижимости, существенно изменяются в условиях привязки к жизненному циклу недвижимости.

Во-первых, современное жилье рассматривается как место проживания в настоящем и будущем. Следовательно, жилая недвижимость должна быть удобной для дальнейшей реконструкции.

Во-вторых, инновационные тренды изменяют требования к этапам проектирования, строительства, эксплуатации и ликвидации недвижимости. Новые социальные стандарты, условия и параметры современных строительных технологий, изменившиеся требования к экономической эффективности жилья, а также культурно-исторический контекст и учет антропологических факторов требуют сохранения построенной ранее жилой недвижимости.

В-третьих, процесс сохранения недвижимости должен предусматривать минимизацию затрат на перепланировки, оборудование современными инженерными системами, а также внедрение информационных систем управления и др. Словом всем, что превращает недвижимость в «умный дом».

Важнейшей тенденцией современности является адаптация процесса эксплуатации жилой недвижимости к потребностям лиц зрелого возраста, а также жильцов с ограниченными возможностями. Отметим, что в зарубежной практике (Великобритания, Норвегия, Германия и др.) уже более 40 лет строится недвижимость с учетом возрастных особенностей. Тем не менее не всегда в полном объеме монтируется оборудование для лиц зрелого возраста, но уже на стадии проекта закладывается такая возможность [46].

Учитывая высокую динамичность экономического развития, а следовательно и изменчивость пространственной локализации рабочих мест, человек иногда исходя из собственной мотивации или вынужденно меняет место постоянного проживания. XXI век неслучайно назван веком «Большого переселения народов». Это касается и международной миграции, а также внутристрановых, междугородних и аутригородских переселений. Постиндустриальному миру присущи также быстрые «карьерные лифты», скоростное разворачивание производств, сервисов и услуг и др., что также существенно влияет на структуру недвижимости, вынуждая развивать институт аренды. Доля арендной недвижимости, как ответ на системные вызовы, в том числе жилищной мобильности, неуклонно возрастает. К примеру, в Нью-Йорке она составляет более 70 % жилищного фонда [46].

В первом десятилетии XXI века в Германии каждое шестое домохозяйство из десяти арендовало жилье. Во втором десятилетии наем жилья стал основным способом удовлетворения жилищной потребности. При этом в среднем в развитых странах арендодателями примерно в равных долях являются физические и юридические лица. Независимо от вида собственности арендуемой недвижимости малоимущие граждане (семьи, домохозяйства) имеют право на субсидию не только арендных платежей, но и оплаты коммунальных услуг (вплоть до их 100%-го погашения). Высокий уровень развития арендного сектора в Германии, а также сформированная структура жилой недвижимости являются едва ли не решающим фактором бесконфликтного решения жилищной проблемы. Адресно управляемая

поддержка социальной миграции населения позволяет максимально эффективно использовать трудовые ресурсы.

Опыт Германии по нейтрализации дисбалансов и рисков, возникающих в сфере недвижимости, в последнее десятилетие был принят развитыми странами. В целом, в мире нормы и подходы к обеспечению жилой недвижимостью, а также стандарты комфортной среды значительно сблизились. Отказ от стандартизации социального жилья и его стоимостного нормирования позволил развитым странам существенно снизить различия между социальным и коммерческим жильем. Процесс сближения качественных параметров коммерческой и социальной жилой недвижимости был поддержан переходом *от объектного субсидирования социального жилья к субъектному*. Мера оказалась экономически эффективной с высоким комплексным положительным результатом. Указанная мера была дополнена перманентным повышением *социальных стандартов жилой недвижимости*. Минимально допустимый уровень жилищных условий как основа *достаточного жилищного стандарта* был поддержан государством в форме системных мер – жилищных субсидий, а также компенсациями коммунальных платежей.

Проведенный анализ показал, что стремлению к комплексному развитию и повышению качества городской недвижимости уже более 30 лет. Развитые страны фактически *отказались от строительства жилой недвижимости экономкласса*². Более того, все, что было построено ранее по типовым проектам с использованием индустриальных методов (панельное домостроение и др.) в настоящее время реконструируется или сносится. Планомерно уменьшается площадь кварталов и районов, застроенных социальным жильем по проектам XX века³. Важно отметить, что для второго десятилетия XXI века характерно запрещение застройки вновь осваиваемых

² Многоквартирные многоэтажные дома с минимальной жилой площадью, упрощенной планировкой и экономными архитектурными решениями

³ Основным архитипом социального жилья является мало- и среднеэтажный безлифтовый секционный и блокированный дом.

пригородных территорий социальным жильем. В развитых странах процессы реструктуризации городской недвижимости (жилищный сегмент) сфокусированы на использовании «точечных участков», в том числе и в центральных районах городов в рамках существующей старой застройки. Таким образом, социальная недвижимость все плотнее вписывается в коммерческую, не нарушая высокие стандарты качества городской среды.

Как показало исследование [257], активно распространяется метод «свободной планировки», позволяющий учитывать предпочтения фактически каждого за счет использования индивидуальной планировки.

В основе успешных зарубежных практик комплексного развития городской недвижимости, позволяющих формировать пространство альтернативного развития, лежит применение новых подходов к структурированию пространства жизнедеятельности. Необходимость использования *механизмов сочетания комфорта и доступности* требует использования массовых архитектурных решений. Но в современном контексте они формируют пространство альтернатив развития за счет различных сочетаний стоимости, этажности, конфигураций жилой недвижимости, используемых технологий строительства и эксплуатации, а также строительных материалов. Последней комплексной новацией в сфере комплексного развития городской недвижимости стало использование технологии домостроительного «фастфуда» [241]. Экономическая эффективность и гибкость технологических и архитектурных решений позволяет удовлетворять широкий диапазон спроса.

Зарубежные эксперты подчеркивают [256, 259] высокую вероятность отказа в ближайшем будущем от многоэтажной застройки. В новых реалиях низкая эффективность стоимости их эксплуатации становится неприемлемой для потребителей. Но во всех случаях образ будущего города, его недвижимости и особенностей жизнедеятельности жителей – это результат совместных решений всех стейкхолдеров городского развития.

Резюмирующая часть раздела 2.2.

Анализ зарубежного опыта комплексного развития городской недвижимости, позволяющей формировать полноценное пространство альтернатив развития, показал:

1. Множественность подходов к формированию капитальных фондов городской среды. Их характер предопределен целями и приоритетами развития, месторасположением города, его исторической миссией, культурным наследием, качеством и структурой имеющейся недвижимости, ресурсным потенциалом, новыми тенденциями и традициями делового оборота, характером и видом занятости, миграционными процессами, предпочтениями проведения свободного времени жителей и др. внутренними, а также рядом внешних факторов, варьируемых от инвестиционного климата до стратегических приоритетов развития экономики страны и мира.

2. Инновационную направленность нового строительства, ремонта и реконструкции имеющейся городской недвижимости, учитывающую не только экономические, но и экологические и социальные аспекты.

3. Высокую жилищную мобильность жителей и, соответственно, огромное количество видов и вариаций типовых проектов жилой недвижимости в пространстве альтернативного выбора, поддерживаемого на городском и региональном уровнях.

4. Безальтернативность требований обеспечения безопасности и экологичности городской среды, распространяемых как на коммерческую, так и на социальную недвижимость.

5. Существенные изменения в стандартах комфорта городской среды, появление новых, зачастую диаметрально противоположных, подходов в градостроении и архитектуре (от многоквартирных домов-коммун до блочно-секционных и др.).

6. Возникновение новых технологий и органов управления городским развитием, принципов и способов планирования комплексной

инфраструктуры недвижимости и развития строительства с использованием различных форм партнерского взаимодействия.

7. Проникновение информационно-коммуникационных технологий (ИКТ) во все сферы городского хозяйства, последовательное превращение ИКТ в действенный универсальный инструмент развития города и др.

8. Использование различных механизмов сопряжения городской недвижимости с окружающей город недвижимостью малых населенных пунктов и городов с целью устранения неравенства, предотвращения экономически нецелесообразной миграции, приводящей не только к запустению земель, но и к фрагментарной деградации городской среды.

2.3. Структуризация методологических основ комплексного развития городской недвижимости в условиях формирующихся экономических трендов

Исследование зарубежного опыта успешного развития городской недвижимости в целевом фокусе Шанхайской декларации [218] позволяет вычленить основные жизненно важные стратегические приоритеты гармоничного города будущего. В то же время проведенный автором анализ показал, что для всего мира, несмотря на уровень развития той или иной страны, в настоящее время характерны:

1) предметная рассредоточенность методологических подходов к формированию систем управления развитием недвижимости. В существующих подходах акцент делается, как правило, на какую-либо конкретную область – туризм / научные центры / здравоохранение и пр.;

2) фрагментарность отраслевого (ведомственного) видения скорости и ресурсных характеристик расширенного воспроизводства коммерческого и государственного сегментов недвижимости. На практике это выражается в однонаправленности финансовых потоков, к примеру, на благоустройство или транспортную инфраструктуру, подготовку к спортивным мероприятиям, саммитам и т.д.;

3) высокий уровень видовой гетерогенности городской недвижимости, наличие остаточных форм ресурсного распределения и как следствие «догоняющий» тип развития ряда сегментов. Зачастую транспортная или инженерная инфраструктура опаздывает в своем развитии за ростом объемов жилищной недвижимости;

4) хаотичный характер управления жизненными циклами городской недвижимости различного типа. В мировой практике синхронизация проектных циклов различных видов недвижимости пока только декларируется или сопрягается «вручную» на абстрактно-логическом уровне без использования научно обоснованных механизмов и моделей;

5) запаздывающий характер нормативных изменений на стартовых фазах проектного цикла. Например, в отсутствие непрерывного мониторинга социальной, возрастной и профессиональной структуры жителей, их предпочтений, характера мобильности и др. невозможно на стадии проектирования предусмотреть в случае необходимости дополнения в комплектации оборудования жилых помещений;

6) существенное отставание ресурсной базы, ее инновационного и экономического потенциала от стратегических целей комплексного развития городской недвижимости. Опыт показывает, что форсированное развитие недвижимости, особенно в условиях нового строительства, зачастую осуществляется на устаревшей ресурсной базе;

7) отсутствие сформированных теоретических подходов, комплексно учитывающих современные особенности развития городской недвижимости и др., что проявляется в первую очередь в декларативности стратегических целей и установок, в противоречивости применяемых мер, приводящих к созданию экономически низкорисковых, но финансово недоступных объектов недвижимости;

8) множественность подходов, понятийных представлений и инструментальных средств, лишенных общей логики проводимых преобразований, зачастую используемых эпизодически и секторально без анализа результативности и влияния на городскую среду;

9) разбалансированность процессов расширенного воспроизводства недвижимости и процессов развития предприятий и организаций строительного комплекса, имея в виду, что в территориальных границах города специализация субъектов хозяйствования строительного профиля по видам работ в рамках специфики жизненного цикла недвижимости фактически отсутствует, что означает слабую развитость необходимых компетенций;

10) отсутствие антропологического аспекта исследования процессов городского развития, способного избежать необоснованного редуцирования требований к процессам, а также придающего гибкость стандартам и

являющегося инструментом тонкой настройки процессов комплексного развития недвижимости и др.

Таким образом, в методологической базе комплексного развития городской недвижимости отсутствуют не только ряд системных междисциплинарных требований, но и основы формирования процессов ресурсного обеспечения, равно как сущностные конструкции систем перспективного городского развития, индивидуально присущие каждому городу.

Как было доказано в I главе диссертационного исследования, городская недвижимость призвана отструктурировать пространство города как расширенно воспроизводящейся в соответствии с заданными стратегическими целями системы. Ее проекции, как следует из предшествующих исследований [23, 116, 135, 136, 165], определяются:

1. Подсистемой природной среды в пределах города/городской агломерации, включая как застроенные и благоустроенные земельные участки, так и не- или частично застроенные, фрагментарно обустроенные или фактически необустроенные территории города. Эта подсистема определяет фронт строительно-монтажных работ по благоустройству, энерго- водо- и др. снабжению.

2. Производственной подсистемой, объединяющей всю совокупность предприятий, производящих товары на различных технологических переделах. Эта подсистема отвечает за рабочие места, а ее развитие определяется стремлением к росту производительности труда и созданию высококвалифицированных рабочих мест.

3. Подсистемами инфраструктурного обеспечения со свойственной степенью соответствия жилищной, транспортной, энергетической, коммунальной, социальной, информационной и др. видами городской инфраструктуры стратегическим целям развития.

4. Организационно-экономической подсистемой, в основе которой институты планирования, организации, стимулирования и контроля городского развития, отвечающие за разработку стратегических планов и

проектных пулов, а также поддерживающей партнерский характер участия в развитии всех субъектов хозяйствования, принимающих участие в инвестиционно-строительной деятельности.

5. Антропологической подсистемой со свойственной культурно-исторической средой, состоящей как из материальных ценностей (памятники архитектуры, культурно-досуговые центры и др.), так и из нематериальных ценностей (традиции, формы досуга, нравственные основы, культурные предпочтения, а также события, даты, уроки истории и др.).

Уточним, что антропологическая проекция в гораздо более точном системном смысле отражает процессы развития недвижимости с точки зрения особенностей ее потребления человеком. В теоретическом плане антропологический фокус включает основы психологии, социологии, этики, истории, медицины и других наук, изучающих жизнедеятельность человека. Таким образом, комплексный характер антропологии позволяет создать целостное представление в отношении структурирования среды и создания таких объектов недвижимости, которые способствуют конструктивному поведению человека, придавая результатам его деятельности общественно важное значение [166]. Джеймс Фрезер, Марсель Мосс, а впоследствии Клод Леви-Стросс [19, 112, 128] доказали эффективность использования метода структурного функционализма в социологии. Используя гносеологический метод дедуктивного расширения [186], распространим метод структурного функционализма на антропологическую подсистему комплексного развития городской недвижимости, что позволит *скорректировать и придать антропологически ориентированный характер пространственным векторам развития.*

Исходя из выделенных проекций, учитывая особенности развития недвижимости и фрагментарность решения вышеуказанных проблем, предлагается учесть следующие требования к методологической базе обеспечения комплексного развития городской недвижимости (рисунок 2.3.1.).

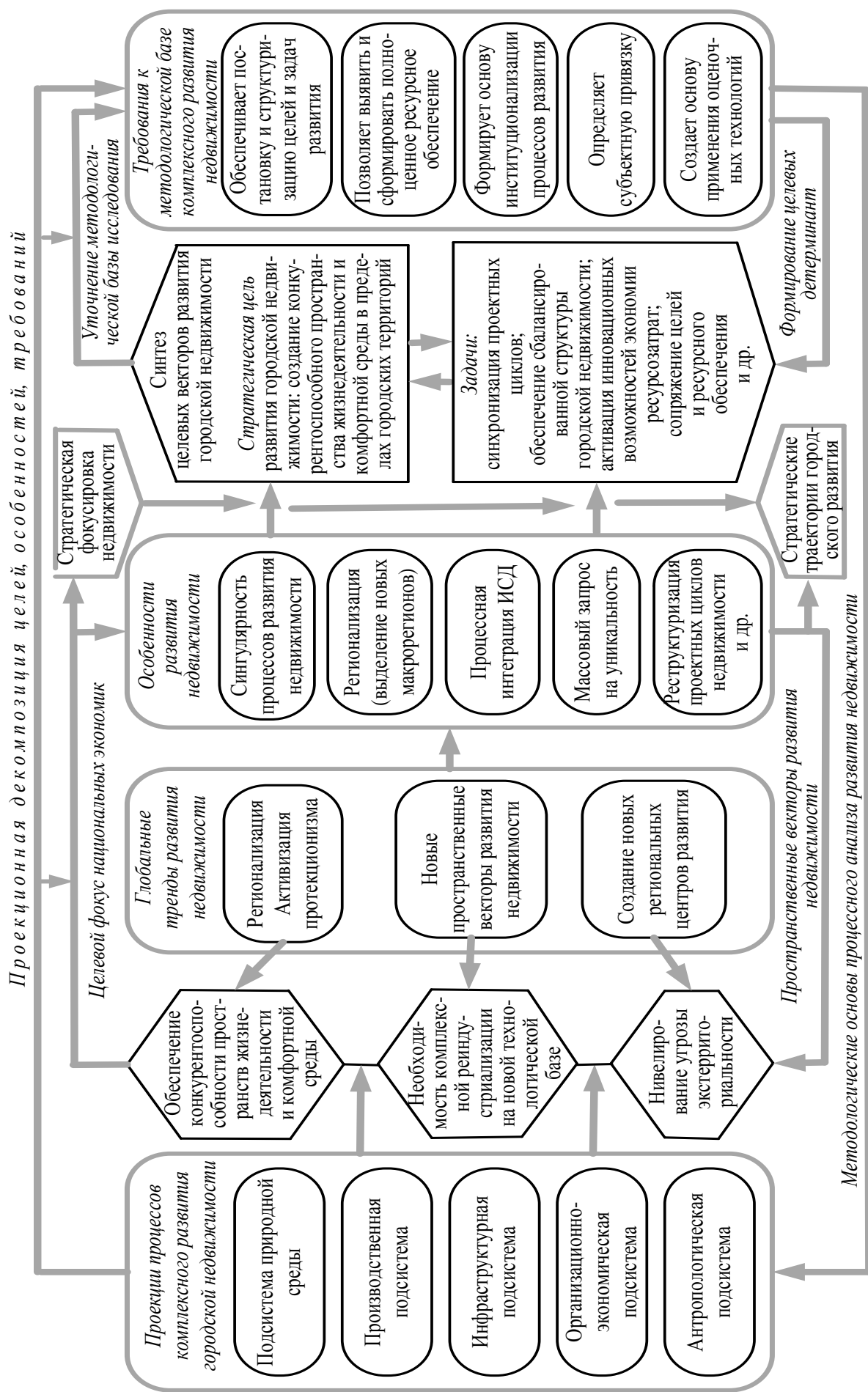


Рисунок 2.3.1. Требования к методологической базе комплексного развития недвижимости (структурный аспект) (разработано автором)

Следуя логической связи процессов и явлений в теоретическом контексте глобальных трендов развития недвижимости и выявленным в I Главе диссертационного исследования особенностям их практической реализации во всем многообразном пространстве альтернативных векторов развития, интегральным целевым показателем уровня комплексного развития городской недвижимости становится качество жизни в обустроенной среде, способной *привлечь, удержать и эффективно использовать ресурсы развития*. Для этого в первую очередь предлагается учесть смещение эпицентра обобщающего целевого вектора с уровня развития производственного сектора в период индустриализации, затем с уровня развития сферы услуг в период постиндустриального развития на уровень развития комфортной конкурентоспособной среды жизнедеятельности в период реиндустриализации. Укрупненный состав задач, решение которых поддерживает в непрерывном режиме синтезированный целевой вектор комплексного развития городской недвижимости, включает:

1. Синхронизацию проектных циклов расширенного воспроизводства недвижимости (по видам, формам собственности, этапам жизненного цикла, региональной локации с учетом перспективного преимущества и др.).

2. Обеспечение сбалансированной с динамической структурой потребностей, функциональным назначением, ресурсам и др. структуры недвижимости.

3. Активизацию инновационных возможностей полноценного ресурсного обеспечения реализации стратегически ориентированных проектных циклов недвижимости, в комплексе формирующих конкурентоспособную среду.

4. Разработку механизмов сопряжения целей комплексного развития городской недвижимости и ресурсного обеспечения, в т.ч. производственными мощностями строительного комплекса.

5. Развитие форм партнерского взаимодействия с целью активизации синергии взаимосогласованных действий.

Для успешного решения указанных задач методологическая база развития городской недвижимости должна способствовать объективизации целей расширенного воспроизводства городской недвижимости как с точки зрения учета тенденций геополитического полицентризма, так и с позиции обеспечения целевой декомпозиции, в полной мере отражающей основные проекции комплексного развития недвижимости. Важнейшим требованием полноценной реализации современных стратегических установок становится *ресурсный девелопмент* [165], развитие которого предполагает переход от планирования динамических характеристик ресурсных потоков к схеме территориального внутригородского или загородного размещения производственных мощностей, создающих критически важный для реализации проектных циклов ресурсный поток.

Институционализация нового производственного ландшафта со свойственными ему типами экономических отношений является обязательным требованием упорядочивания и согласования последних. Важно, что возникновение новых институтов предупреждает возможность усугубления противоречий экономических отношений за счет механизмов согласования экономических интересов участников процессов комплексного развития городской недвижимости. Институционализация также предполагает создание новых субъектов, отвечающих за стратегическую фокусировку проектных циклов [165] и в целом за устойчивое развитие трансформационных процессов.

Интерпретация требований к методологической базе исследовательской деятельности не может быть полной без требований к оценке процессов и явлений.

Требования к методологической базе обеспечения комплексного развития городской недвижимости имеют смысл при условии охвата всех основных проекций городской недвижимости. То есть синтезированная цель и задачи по ее достижению должны быть исследованы в рамках каждой проекции при условии, что последние находятся во взаимосвязи, не

противоречат и не препятствуют развитию друг друга, дополняя новое качество жизни горожан, региона, страны и мира. Предположение о возможности редуцирования и использования единого комплекса задач, подходов к ресурсному обеспечению, институтов и субъектов развития, а также оценки технологий допустимо лишь на абстрактно-теоретическом уровне. Оно не подтверждается практикой уже на методологическом уровне и опровергается ею на методическом уровне. Например, попытки относиться к природе или к человеку как к разновидности производственной системы, привели к разрушению биосферного равновесия в городских условиях [23]. Таким образом, проекционный подход позволяет придать методологической базе конкретно ориентированный, учитывающий специфику нового содержания функционала недвижимости, характер. В равной мере это предположение касается детерминации целей и особенностей всего видового разнообразия городской недвижимости.

В то же время пространственные вектора развития недвижимости охватывают стратегические альтернативы всех проекций, задавая направления на обеспечение конкурентоспособности производств, реиндустриализацию на новой технологической основе, нивелируя при этом угрозу экстерриториальности.

Синтез абстрактно-теоретических и практико-ориентированных подходов требует:

во-первых, учета целей и приоритетов развития национальных экономик как основного фактора, влияющего на характер особенностей развития недвижимости;

во-вторых, интродукции практических последствий формирования новых пространственных векторов развития недвижимости на все без исключения проекции комплексного развития городской недвижимости;

в-третьих, формирования стратегических траекторий городского развития, в состав которых в качестве определяющих входит динамическая структура недвижимости;

в-четвертых, учета требований к методологической базе комплексного развития городской недвижимости при определении практико-ориентированных задач.

Учитывая требования к методологическим основам комплексного развития городской недвижимости, сформулируем основные принципы, лежащие в основе ее *базового функционала развития*. Поясним, что под базовым функционалом в работе предложено понимать комплекс классических управленческих функций: планирования, организации, координации, активизации и контроля. Функциональное наполнение процессов, обозначенных в предметной области диссертационного исследования, в связи с формирующимися глобальными трендами развития и особенностями недвижимости на современном этапе (рисунок 2.3.1), в первую очередь должно учесть *ориентацию на достижение пространственных эффектов*, которые возникают при условии встраивания городов с их производственным и инфраструктурным потенциалом в пространственные векторы развития (р.1.1.). Объективность, нормативный и расчетный инструментарий реализации указанного методологического принципа достаточно хорошо изучены [135, 136, 189].

В то же время новые глобально-локальные процессы обусловили не только смещение пространственных векторов развития, но и их социализацию. Методология антропогенной оптики (р.1.3) позволила выявить новые, существенно влияющие на пространственные структуры, факторы. К их числу исследователи относят образование и знания как таковые [61]. Именно поэтому пространственные эффекты способны динамично изменяться под воздействием «географии научного знания» [61]. Обеспечение конкурентоспособности пространств отражает сложную коэволюцию пространственного и интеллектуального потенциалов.

Вторым методологическим принципом в контексте вышесказанного становится требование *самооптимизации развивающейся сферы городской недвижимости*. Принцип самооптимизации предполагает не только

комплексное, пропорциональное, синхронизированное во времени развитие городской недвижимости, но и институционализацию процессов развития в режиме ответственности за экономический рост и устойчивое развитие города. Указанное методологическое требование подразумевает также формирование диалоговых режимов взаимодействия участников городского развития, способов превентивного разрешения противоречий развития, механизмов реструктуризации стратегических приоритетов и др. Кроме того, обязательным условием выхода на режим самооптимизации становится обеспечение функциональной целостности процессов комплексного развития городской недвижимости.

Третьей, вытекающей из двух первых, методологической основой обеспечения комплексного развития городской недвижимости, по мнению автора, является его *ресурсно-целевая синхронизация*, что соответственно предполагает развитие методологических основ ресурсного девелопмента [165], как основы практической реализации пространственных эффектов в режиме самооптимизации сферы недвижимости. В рамках следования требованию ресурсно-целевой синхронизации отметим, что ключевая роль в обеспечении комплексных процессов расширенного воспроизводства городской недвижимости принадлежит строительному комплексу, обеспечивающему создание, эксплуатацию, ремонт и реструктуризацию сферы недвижимости.

Выявленный ранее глобальный тренд создания новых региональных центров развития, как правило, фокусирующихся на территориях имеющихся городов, реализуется на практике в условиях продолжающегося ускорения процессов обновления имеющегося интеллектуального потенциала (знаний, разработок, инноваций и др.). Основные городские сегменты и проекции имеют шанс стать конкурентоспособными только при условии преимуществ в развитии «экономики знаний» [61]. Глобальная динамика конкуренции между проектными пулами, экономическими форматами, локализованными в

городах, по сути, сводится к соревнованию компетенций, которые имеют субъектную привязку. Вследствие вышесказанного, следующий методологический принцип предлагается сформулировать как *необходимость динамического обновления городских компетенций*, осуществляемая в соответствии с глобальной мобильностью и вариантами нового мироустройства.

Динамические проекции базовых и новых компетенций как совокупности знаний и умений создавать новые конкурентоспособные городские социально-экономические ландшафты с характерной структурой недвижимости, должны отвечать в первую очередь современным целям стратегического развития. Это изменяет систему оценок и оценочные технологии в отношении качества процессов комплексного развития городской недвижимости. Экономические оценки, по всеобщему мнению [61, 187], не в состоянии отражать характер и качество развития, требуя синтеза антропологических, экологических, информационных и др. оценок. Таким образом, методологический принцип *обеспечения комплексной эффективности процессов развития недвижимости* позволяет установить системные требования как по каждой выделенной проекции, проекту и виду недвижимости, так и в целом ко всем городским фондам недвижимости, а также процессам их расширенного воспроизводства. В рамках названного методологического требования в условиях растущей сингулярности процессов развития особое значение приобретает *оценка целевой адекватности*, предполагающая, что цели должны отражать содержание трансформирующегося, как минимум в пяти предложенных ранее проекциях, вектора комплексного развития городской недвижимости. Кроме того, абстрагироваться от особенностей развития недвижимости в рамках целевых ориентиров и задач каждой из проекций развития при оценке эффективности также невозможно. Именно поэтому реализация методологического принципа обеспечения комплексной эффективности процессов развития

городской недвижимости требует целевой декомпозиции в разрезе выделенных проекций развития.

Учитывая логические связи гносеологического аспекта исследования, сформируем целевые детерминанты основных проекций развития городской недвижимости (таблицы 2.3.1-2.3.5). При этом, акцентируем внимание на реализацию задач, лежащих в основе стратегических планов развития национальной экономики [171, 200, 205, 209]. Коррекцию целевой направленности и задач в ракурсе основных проекций комплексного развития городской недвижимости автор осуществил с учетом выявленных в 1 главе глобальных трендов развития недвижимости. В результате:

1. Цель развития подсистемы природной среды города будет сформулирована как ее сохранение и улучшение. Для ее реализации автором выделены задачи: очистка и рекультивация/эксплуатация земельных, водных, лесных, воздушных ресурсов; ленд-девелопмент; капитализация проектов ленд-девелопмента; цифровизация процессов очистки и эксплуатации природных ресурсов; социализация природной среды города.

2. Цель развития производственной подсистемы городской недвижимости сформулирована как осуществление комплексной реиндустриализации на новой технологической базе. Для ее реализации автором выделены задачи: создание высококвалифицированных рабочих мест; создание новых рынков и институтов оборота продукции в городских условиях; преодоление технологических разрывов производства конечной продукции; программная фокусировка и этапная преемственность развития комплексной реиндустриализации городского хозяйства.

3. Цель развития инфраструктурной подсистемы городской недвижимости сформулирована как обеспечение низкорискового режима функционирования и гармоничного развития городского хозяйства. Для ее реализации автором выделены задачи: синхронизация процессов развития инфраструктурной и функциональной городской недвижимости;

Таблица 2.3.1.
Цели и задачи развития подсистемы городской природной среды (разработано автором)

Цель и задачи развития	Особенности развития природной среды			Уникальность	Реструктуризация проектных циклов
	Регионализация	Процессная интеграция	Целевая фокусировка на зонах перспективного роста		
I. Сохранение и улучшение природной среды города	Использование лучших практик обновления природной среды	Синхронизация процессов очистки, озеленения, мелиорации и др.	Целевая фокусировка на зонах перспективного роста	Целевая фокусировка на зонах перспективного роста	Актуализация проектных установок, нормализация эксплуатационных режимов
I.1. Очистка и рекультивация/эксплуатация земельных, водных, лесных, воздушных ресурсов	Формирование партнерских региональных инвестиционных пулов, изменение стандартов, институционализация процессов эксплуатации природных ресурсов города	Комплексный характер и синхронизация вложений в процессы очистки и рекультивации, использование поточного принципа освоения ресурсов развития	Достижение максимального соответствия первозданному качеству и облагораживание природной среды города	Достижение максимального соответствия первозданному качеству и облагораживание природной среды города	Создание и закрепление новых компетенций по управлению сохранением и обновлением природной среды города по этапам проектных циклов
I.2. Ленд-девелопмент	Разработка комплексного плана развития городских территорий	Создание рыночных механизмов и субъектов деятельности	Формирование «ядра» преимущественного развития природного ландшафта города	Формирование «ядра» преимущественного развития природного ландшафта города	Обеспечение самокупаемости эксплуатационного этапа проектного цикла
I.3. Капитализация проектов ленд-девелопмента	Ускорение периода самокупаемости и пополнение городского бюджета развития	Развитие рынка земельных, лесных, водных ресурсов	Разработка механизмов продвижения и оборота уникальных природных ресурсов	Разработка механизмов продвижения и оборота уникальных природных ресурсов	Формирование индивидуальных проектов с учетом уникальности
I.4. Цифровизация процессов очистки и эксплуатации	Создание региональной распределенной базы данных наличия и использования природных ресурсов города	Использование потенциала 3D-моделирования процессов очистки и обновления	Организация систем непрерывного мониторинга состояния уникальных ресурсов	Организация систем непрерывного мониторинга состояния уникальных ресурсов	Перенос процессов межфазовых переходов в информационно-коммуникационный режим
I.5. Социализация природной среды города	Стирание региональных внутригородских различий природной среды	Разработка универсального подхода к организации процессов очистки и обновления	Создание образцовых (шаблонных) внутригородских зон с целью тиражирования	Создание образцовых (шаблонных) внутригородских зон с целью тиражирования	Имплантиция в проектные циклы социальной и коммерческой недвижимости ленд-девелопмента природных ресурсов

Таблица 2.3.2.
Цели и задачи развития производственной подсистемы городской недвижимости (разработано автором)

Цель и задачи развития	Особенности производственной подсистемы			Уникальность	Реструктуризация проектных циклов
	Регионализация	Процессная интеграция			
Ц. Осуществление комплексной реиндустриализации на новой технологической базе	Усиление деловой и инвестиционной активности в городе и городской агломерации	Фокусировка процессов технологического обновления, создания и сбыта продукции в пределах городских территорий	Создание новых рабочих мест инновационной направленности и специализации	Запрет тиражирования мощностей на устаревшей технологической основе	
Ц.1. Создание высококвалифицированных рабочих мест	Фокусировка инвестиционных ресурсов на реструктуризацию производственной сферы города	Синхронизация нового строительства, реконструкции и реновации производственных мощностей с подготовкой кадров	Ресурсное наполнение, в т.ч. за счет привлечения высококвалифицированных специалистов	Активизация проектных и строительных этапов проектных циклов	
Ц.2. Создание новых рынков и институтов оборота продукции в городских условиях	Разработка механизмов ускорения оборота продукции городских предприятий	Синхронизация мер и институциональной поддержки процессов производства и потребления	Внедрение особых режимов стимулирования и протекционизма уникальной продукции	Сокращение проектных циклов от создания новой продукции до ее массового потребления	
Ц.3. Преодоление технологических разрывов производства конечной продукции	Ускорение периода самокупаемости и пополнение городского бюджета развития	Развитие рынка земельных, лесных, водных ресурсов	Разработка механизмов продвижения и оборота уникальных природных ресурсов	Формирование индивидуальных проектов с учетом уникальности	
Ц.4. Программная фокусировка и этапная преемственность развития комплексной реиндустриализации городского хозяйства	Разработка программной поддержки реализации процессов реиндустриализации	Синхронизация процессов планирования и реализации технологических цепочек производства промышленной продукции	Внедрение специальных режимов контроля производства уникальной продукции	Согласование инвестиционных, проектных и производственных циклов	

Таблица 2.3.3.
Цели и задачи развития инфраструктурной подсистемы городской недвижимости (разработано автором)

Цель и задачи развития	Особенности развития инфраструктурной подсистемы			Уникальность	Реструктуризация проектных циклов
	Регионализация	Процессная интеграция	Уникальность		
III. Обеспечение низкорискового режима функционирования и гармоничного развития городского хозяйства	Оптимизация инфраструктурного обеспечения города	Сбалансированное развитие энергетической, транспортной, жилищной и др. инфраструктуры	Создание экономически эффективных инновационных систем транспорта, энергоснабжения и др.	Максимизация периодов эксплуатационного этапа городской инфраструктуры	
III.1. Синхронизация процессов развития инфраструктурной и функциональной городской недвижимости	Достаточность инфраструктурного обеспечения городского развития	Сопряжение городской и внешней инфраструктуры	Внедрение мультимодальных систем максимальной эффективности	Согласование проектных циклов функциональной и инфраструктурной недвижимости	
III.2. Цифровизация городской инфраструктуры	Создание городского смарт-пространства с комплексной инфраструктурой	3D-моделирование взаимосогласования процессов инфраструктурного развития	Строительство оптимизирующихся инфраструктурных систем городского базирования	Опережающее развитие проектной стадии	
III.3. Социализация городской инфраструктуры	Адаптация инфраструктурной недвижимости к общественным потребностям горожан	Создание централизованной системы общественного управления городской инфраструктурой	Реализация инновационных инициатив создания новых оптимально сочетаемых систем инфраструктурного обеспечения	Приведение проектных циклов создания и обновления городской инфраструктуры к реальной структуре потребностей	
III.4. Инновационное обеспечение ресурсов экономики процесса создания и эксплуатации городской инфраструктуры	Создание комплексной городской ресурсной базы развития инфраструктуры городского хозяйства	Согласование инвестиционных, инновационных, производственных, строительных циклов инфраструктурного обеспечения	Формирование новейших систем энергетического, транспортного, жилищно-коммунального обеспечения	Расширение периодов предпроектных работ	
III.5. Инвестиционная поддержка процессов создания и развития городской инфраструктуры	Создание механизмов аккумуляции комплексного ресурсного развития городской инфраструктуры	Согласование процессов инвестирования, гарантирования и контроля расходов инвестиционных ресурсов	Использование потенциала нематериальных ресурсов развития, в т.ч. возможностей административных ресурсов	Сокращение инвестиционного цикла и периода самокупаемости	

Таблица 2.3.4.

Цели и задачи развития организационно-экономической подсистемы городской недвижимости
(разработано автором)

Цель и задачи развития	Особенности развития организационно-экономической подсистемы			Реструктуризация проектных циклов
	Регионализация	Процессная интеграция	Уникальность	
IV. Оптимизация организационно-экономических механизмов и управления комплексным развитием недвижимости	Разработка локальных организационных моделей и экономических стимулов развития городской недвижимости	Централизация управления процессами городского развития, обеспечение мобильности ресурсного обеспечения	Создание организационно-экономических механизмов, учитывающих кадровый потенциал и лидеров городского развития	Максимальное сокращение доэксплуатационных стадий проектного цикла и повышение экономической эффективности организационно-экономического механизма
IV.1. Структуризация участников сферы городской недвижимости	Выявление активных акторов комплексного развития городской недвижимости	Кластеризация акторов сферы городской недвижимости	Разработка структурно-функциональных организационных моделей	Систематизация организационных резервов ускорения проектных циклов
IV.2. Систематизация мер поддержки комплексного развития городской недвижимости	Оценка степени полноты и результативности экономических мер поддержки развития городской недвижимости	Выявления уровня дублирования и противоречивости экономических мер	Создание специальных режимов адресного выравнивания уровня развития городской недвижимости	Разработка экономических мер синхронизации проектных циклов
IV.3. Активизация использования нематериальных ресурсов комплексного развития недвижимости	Учет городских резервов использования нематериальных ресурсов развития недвижимости	Разработка нематериальных триггеров повышения экономической эффективности организационно-экономического механизма развития городской недвижимости	Разработка структурно-функциональной модели использования административных ресурсов	Оценка влияния административных ресурсов на ускорение проектных циклов
IV.4. Разработка новых форм партнерства	Структурирование городских объединений, действующих в развитии сферы недвижимости	Создание объединений участников развития городской недвижимости замкнутого технологического цикла	Централизация учета и контроля организационно-экономических мер поддержки развития городской недвижимости	Определение экономической эффективности организационно-экономических мер синхронизации сокращения проектных циклов
IV.5. Цифровизация процессов поддержки развития городской недвижимости	Создание базы данных кругооборота ресурсов развития	Структуризация ресурсов по видам недвижимости и субъектам ее развития	Фокусировка контрольных функций информационной системы на стратегические направления развития городской недвижимости	Создание системы непрерывного информационного мониторинга реализации проектных циклов

Таблица 2.3.5.

Цели и задачи развития антропологической подсистемы городской недвижимости (разработано автором)

<i>Цель и задачи развития</i>		<i>Особенности развития антропологической подсистемы</i>			<i>Реструктуризация проектных циклов</i>	
<i>Регионализация</i>	<i>Процессная интеграция</i>	<i>Уникальность</i>				
V. Создание городской недвижимости с учетом динамики способов жизнедеятельности человека и культурного многообразия города и страны	Максимально полное использование городского социального пространства, исторических и культурных ценностей, традиций, навыков и предпочтений	Учет целостной природы человека как пользователя и собственника объектов городской недвижимости различной видовой принадлежности	Адаптация городской недвижимости к моделям поведения жителей конкретного города в сложившейся культурной среде и социальных условиях жизнедеятельности			Рост качества и значения предпроектной и проектной стадии проектного цикла. Сокращение периода эксплуатации недвижимости
V.1. Выявление основных структурных изменений в сфере городской недвижимости, отвечающих динамике потребностей человека	Создание городской системы оперативного реагирования на возникновение противоречий социальных слоев и групп	Поиск организационных механизмов экономически эффективной поддержки социальных моделей жизнедеятельности	Разработка специальных бридж-технологий согласования интересов социальных слоев и групп			Реновация и капитальный ремонт недвижимости с изменением функционального назначения
V.2. Реструктуризация сферы недвижимости с целью опережающего развития социально-ориентированной недвижимости	Дополнение социального сегмента городской недвижимости в соответствии с лучшими международными практиками	Использование механизмов стройки и достройки объектов недвижимости социального назначения	Поиск максимально адаптивных форматов проведения культурного досуга и свободного времени			Корректировка проектных пулов комплексного развития городской недвижимости с учетом новых потребностей жителей
V.3. Ликвидация депрессивной городской недвижимости (отдельных объектов, микрорайонов)	Ускоренное обновление депрессивных зон (гетто, фавеллы и др.)	Сопряжение процессов обновления сложившейся застройки с динамикой миграционных процессов	Создание гармоничного городского ландшафта комфортной жизнедеятельности жителей			Рост значения ликвидационной стадии проектного цикла
V.4. Формирование открытого диалогового пространства человек - район - город	Создание городских информационно-коммуникационных механизмов принятия решений по развитию городской недвижимости	Учет общественного мнения при формировании стратегических приоритетов развития	Выделение социальных пространств для всех социальных слоев и групп			Моделирование проектных пулов развития в условиях открытого пространства

цифровизация городской инфраструктуры; социализация городской инфраструктуры; инновационное обеспечение ресурсоэкономии процессов создания и эксплуатации городской инфраструктуры; инвестиционная поддержка процессов создания и развития городской инфраструктуры.

4. Цель развития организационно-экономической подсистемы городской недвижимости сформулирована как оптимизация организационно-экономических механизмов и управления комплексным развитием недвижимости. Для ее реализации автором выделены задачи: структуризация участников сферы городской недвижимости; систематизация мер поддержки комплексного развития городской недвижимости; активизация использования нематериальных ресурсов комплексного развития недвижимости: разработка новых форм партнерства; цифровизация процессов поддержки развития городской недвижимости.

6. Цель развития антропологической подсистемы городской недвижимости сформулирована как создание городской недвижимости с учетом динамики способов жизнедеятельности человека и культурного многообразия города и страны. Для ее реализации автором выделены задачи: выявление основных структурных изменений в сфере городской недвижимости, отвечающих динамике потребностей человека; реструктуризация сферы недвижимости с целью опережающего развития социально-ориентированной недвижимости; ликвидация депрессивной городской недвижимости (отдельных объектов, микрорайонов); формирование открытого диалогового пространства человек – район – город.

Все задачи, приведенные в таблицах 2.3.1 – 2.3.5, локализируются в пределах городских территорий (агломераций), распределяясь по времени и включаясь в дорожные карты и программы городского развития. Стратегический блок развития городской недвижимости формирует их процессное и ресурсное обеспечение. Ресурсная матрица решения задач развития, систематизированных по основным проекциям, в общем виде

имеет вид:

$$R_H^{кр} = \begin{cases} R_{11}, R_{12}, R_{13}, R_{14} \\ R_{21}, R_{22}, R_{23}, R_{24} \\ R_{31}, R_{32}, R_{33}, R_{34} \\ R_{41}, R_{42}, R_{43}, R_{44} \end{cases} \quad (2.3.1.)$$

где:

$R_H^{кр}$ - совокупный ресурсный поток за t-тый период времени, направляемый на комплексное развитие городской недвижимости;

$R_{11} \div R_{14}$ – ресурсы, аккумулированные в рамках особенностей развития недвижимости первой проекции, аналогично второй, третьей, четвертой и пятой проекции.

Ресурсные матрицы в практико-ориентированных подходах декомпозируются, распределяясь по субъектам и проектам, объединенным в рамках городских строительных комплексов, исследование которых позволяет снять ресурсные ограничения комплексного развития городской недвижимости.

Резюмирующая часть раздела 2.3.

В результате исследования методологических основ комплексного развития городской недвижимости автором выявлено, что:

1. Сложившиеся представления в отношении требований к методологическим основам, задающим основные принципы выбора векторов развития городской недвижимости, с одной стороны, на теоретическом уровне не учитывают изменения глобальных трендов развития недвижимости и возникающие в этой связи особенности развития недвижимости, с другой, на методическом, практико-ориентированном уровне, редуцируют процессы комплексного развития городской недвижимости, абстрагируясь от функционально-видовой специфики недвижимости. Это не позволяет придать стратегическим траекториям городского развития конкретный характер практического решения задач

расширенного воспроизводства и реструктуризации недвижимости.

2. Авторский подход предусматривает выход из методологического тупика за счет:

- процессной декомпозиции городской недвижимости, позволяющей придать конкретно-адресный характер стратегической фокусировке процессов развития городской недвижимости;

- учета глобальных трендов развития недвижимости, создающих новые и переориентирующих имеющиеся пространственные векторы развития;

- синтеза целевых векторов развития городской недвижимости с учетом особенностей современной недвижимости, отвечающей требованиям глобальных вызовов;

- структуризации задач развития по выделенным автором проекциям: природная среда, производственная недвижимость, инфраструктурная недвижимость, организационно-экономическое и антропологическое обеспечение.

3. Расширение требований к методологическому обеспечению процессов развития городской недвижимости осуществлено автором на основе:

- интродекции целей и задач развития недвижимости на выделенные проекции и особенности развития недвижимости;

- учета ресурсного обеспечения в контексте оборота и расширенного воспроизводства материальных и нематериальных ресурсов развития;

- дополнения методологических основ антропологическим контекстом, позволяющим преодолеть последствия редуцирования процессов.

4. Исследование выявленных методологических требований позволило автору дополнить методологические основы комплексного развития недвижимости:

- ориентацией на достижение пространственных эффектов, отражающих требования пространственной теории [61], адаптированные к сфере городской недвижимости;

- самооптимизацией развития сферы городской недвижимости, учитывающей коэволюцию пространственного, проекционного, организационно-экономического и антропологического подходов [46];

- ресурсно-целевой синхронизацией процессов развития, требующей не только синхронизации проектных циклов, но и сопряжения процессов развития недвижимости с мерами государственной поддержки строительного комплекса;

- требованием динамического обновления городских компетенций по управлению комплексным развитием городской недвижимости, отражающим глобальную мобильность и варианты нового мироустройства;

- комплексной эффективностью процессов развития городской недвижимости, оцениваемой в динамической развертке пространственных векторов развития.

5. Предложенные автором методологические основы позволили осуществить целевую декомпозицию процессов развития недвижимости по выделенным автором проекциям с учетом особенностей развития городской недвижимости на современном этапе.

ГЛАВА 3. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Перспективы и ограничения развития городской недвижимости, отвечающие требованиям глобальной конкуренции за ресурсы

Основным требованием, позволяющим развиваться в условиях глобальной конкуренции за ресурсы, как было показано в I главе диссертационного исследования, является создание гармонично и устойчиво развивающейся городской среды [219]. Оно базируется на комплексном развитии городской недвижимости, представляющем собой триединый процесс нового строительства, воспроизводства имеющейся и ликвидации морально и физически устаревшей недвижимости. Таким образом, жизнестойкость и конкурентоспособность городской недвижимости потребует факторной оптимизации в рамках каждой составляющей триединого процесса. Исследование и систематизация перспектив застройки территорий российских городов [61, 98] позволили выявить факторы, оказывающие существенное влияние на их содержание. Среди них:

1) геополитические тенденции и вызовы. Указанный фактор вызван демографическими процессами, углубляющими разрыв между активно растущими «молодыми» регионами и развитыми регионами с возрастным населением и высоким уровнем жизни. Разрыв уровня жизни активизирует миграционные процессы, которые в свою очередь вызывают существенные структурные сдвиги в городском хозяйстве. Масштаб проблемы для России оценивается высокой скоростью миграционных потоков. Так, к 2030 г. прогнозируется до 270 млн. чел. мигрантов, что практически вдвое превысит прогнозируемую численность населения России [61];

2) нормативно-правовые условия и институты городского развития. Их фокусировка определяется вызовами структурной, цифровой и промышленной революций. Масштаб оценивается существенным усилением

значения и вклада в развитие национальной экономики городских центров. Прогнозируется, что к 2030 г. их вклад в экономический рост превысит 60 %, а ожидания к 2050 г. характеризуются 80 % [61]. Это значит, что институты развития городского хозяйства должны иметь объективные возможности (ресурсы и компетенции) справиться с реструктуризацией городской среды, как в части создания недвижимости для индустрии 4.0, распространения природоподобных технологий, так и в сфере комфортного проживания;

3) структура потребностей горожан и субъектов хозяйствования, а также их ожидания. Действие фактора отражает существенный антропологический сдвиг, касающийся не только роста доходов, продолжительности жизни, грамотности и уровня образования (до 20 % населения Земли будут иметь послешкольное образование), но и возникновения новых идентичностей, росте мобильности, креативности и активности Человека, в т.ч. в «виртуальном пространстве» [46];

4) степень доступности ресурсов развития, имея в виду: инновационные и традиционные, материальные и нематериальные ресурсы, отечественного и зарубежного происхождения, обслуживающие сферу производства и сферу потребления и др. Воздействие фактора на городское развитие также существенно изменяется. Во-первых, тенденция регионализации существенно смещает акценты с расширения импорта на импортозамещение и обеспечение ресурсной независимости развития национальных и региональных экономик. Неслучайно в этой связи активированы меры [156, 205] и аккумулированы ресурсы на возмещение технологических разрывов производства конечной продукции, локализованного в районах ее потребления. Во-вторых, структура рынков ресурсов и капитала также существенно изменяется: растет доля нематериальных, в т.ч. информационных, ресурсов, высокотехнологичной инновационной продукции, а также, что очень важно для городского развития, фактически заново формируется производство средств

производства на основе развития производственного сегмента недвижимости;

5) уровень экономической активности участников городского развития. Воздействие указанного фактора в циклической динамике подробно исследовалось в ряде работ [190, 191]. Применительно к теме диссертационного исследования важно отметить, что деловая пассивность способна нивелировать абсолютно любые стратегические начинания, ввергая городское хозяйство в стадию затяжной стагнации и др.

Вышеперечисленные основные факторы, независимо от характера – эндогенного или экзогенного, определяют с одной стороны, динамику развития, с другой – качественные и количественные характеристики сформированного потенциала городского развития (в диапазоне от кадрового до инновационного) [100, 149, 165]. Таким образом, исследуя влияние потенциала городского развития как фактора комплексного развития городской недвижимости, необходимо принимать во внимание его агрегированный характер, а также тот факт, что *фактор стартового состояния выхода на траекторию стратегического развития города* очень важен, что подтверждается выявленными причинами провалов проектов и программ развития, многократно подтвержденных практикой [169]. Среди них решающую роль играет неготовность имеющейся ресурсной базы как части сформированного потенциала развития. Иначе говоря, необходимо учитывать реальную *возможность развития*, особое значение которой требует детального исследования, особенно в части целевой фокусировки экономического роста [122].

Агрегирование и группировка факторов стартовых возможностей или имеющегося потенциала развития, уровня экономической активности, степени доступности ресурсов развития, динамики структуры потребностей и ожиданий, нормативно-правовых условий и институтов позволяет использовать в анализе факторного пространства следующие группы

факторов: геополитические, институциональные, структурные (в отношении потребностей, ожиданий, ресурсов и пр.) и др. Все факторы подразделяются на экзогенные, не зависящие от деятельности участников городского развития, и эндогенные - зависящие от участников развития и создания конкурентоспособной городской среды. На практике оптимизация факторов гармоничного развития городской недвижимости, по мнению автора, определяется важнейшим целевым фокусом современной России, а именно необходимостью комплексной реиндустриализации на новой технологической основе, что обеспечивается комплексом мер.

Во-первых, развитием и структурной балансировкой недвижимости реального сектора городского хозяйства. Структурная балансировка недвижимости реального сектора должна обеспечивать поддержание недвижимости производственного назначения, имеющую перспективное преимущество, строительство новых, соответствующих новому технологическому укладу, производственных мощностей и ликвидацию устаревших производств. Комплексная реиндустриализация на новой технологической основе позволит:

- 1) создать новые высокопроизводительные рабочие места, а следовательно и повысить доходы горожан;
- 2) обеспечить общее ресурсосбережение, включая энергоэффективность, как в сфере производства, так и в сфере потребления;
- 3) сформировать новые социально-экономические институты с функциями образовательных, технологических, карьерных, жилищных и др. видов лифтов.

При этом ставка должна делаться на производства, которые в перспективе имеют шанс встроиться в глобальные экономические процессы. Разумеется желательно, чтобы эти производства относились к максимально высоким уровням технологических переделов.

Во-вторых, наличием нескольких центров инвестиционного притяжения, то есть многовариантностью «точек роста», что также будет способствовать их внутренней конкуренции за ресурсы как дополнительный стимул развития и проверенный практикой антирисковый инструмент.

В-третьих, нацеленностью на использование потенциала производственной интеграции в целях формирования единых, целостных и самодостаточных производственных цепочек, ориентированных на выпуск конечной продукции.

В-четвертых, оценкой энергоэффективности и энергобаланса реализации стратегических планов в силу высокой капиталоемкости создания новых энергетических мощностей и исключительной важности энергоресурсов для развития сфер производства и потребления.

В-пятых, наличием необходимых и достаточных для поддержки стратегических трендов развития административных ресурсов, что выражается в их представительстве в федеральных органах власти с целью лоббистской и политической поддержки проектов городского развития. Это зачастую оказывается решающим фактором успешной реализации целей развития городской недвижимости.

В-шестых, преодолением демографического спада и снижения численности трудоспособного городского населения за счет эффективного управления трудовой миграцией, что предполагает:

- 1) точную оценку и структурирование потребностей городского хозяйства в рабочей силе;
- 2) предотвращение нецелесообразной миграции и наводнения региона низкоквалифицированной рабочей силой;
- 3) создание специализированного сегмента городского хозяйства для трудовой миграции с целью нормализации условий проживания и оказания медицинских, образовательных и др. услуг.

В- седьмых, возможностями создания и апробации новых технологий, в том числе экологических, информационных и др.

В-восьмых, дополнением имеющихся и формированием новых компетенций, необходимых для развития городской сферы производства и оказания услуг, а также сферы потребления. Это ставит новые цели и требует реформирования системы основного и дополнительного образования.

На рисунке 3.1.1 приведены систематизированные меры оптимизации факторов гармоничного развития городской сферы как стратегической целевой перспективы комплексного развития городской недвижимости. Уточним, что подразделение факторов на зависящие, частично зависящие и не зависящие от деятельности участников городского развития носит условный характер, т.к. в отдаленной перспективе по мере развития и изменения его траекторий городское население и субъекты хозяйствования оказывают в той или иной мере влияние и на характер геополитических вызовов, и на законодательную, и на институциональную базу федерального уровня. Также в случае положительной динамики развития его субъекты имеют объективную возможность расширить доступ к ресурсам и др. Систематизированные меры оптимизации факторов гармоничного развития городской среды в случае успешной реализации также способны снизить барьер зависимости развития от внешних факторов.

Систематизация мер, направленная на оптимизацию факторов гармоничного развития, осуществлена автором на основе выявленных в разделе 2.3 диссертационного исследования проекций процессов комплексного развития городской недвижимости. Это позволило сгруппировать факторы и меры их оптимизации.

Всю совокупность первоочередных мер развития, распределенных по проекциям комплексного развития городской недвижимости представим в форме:

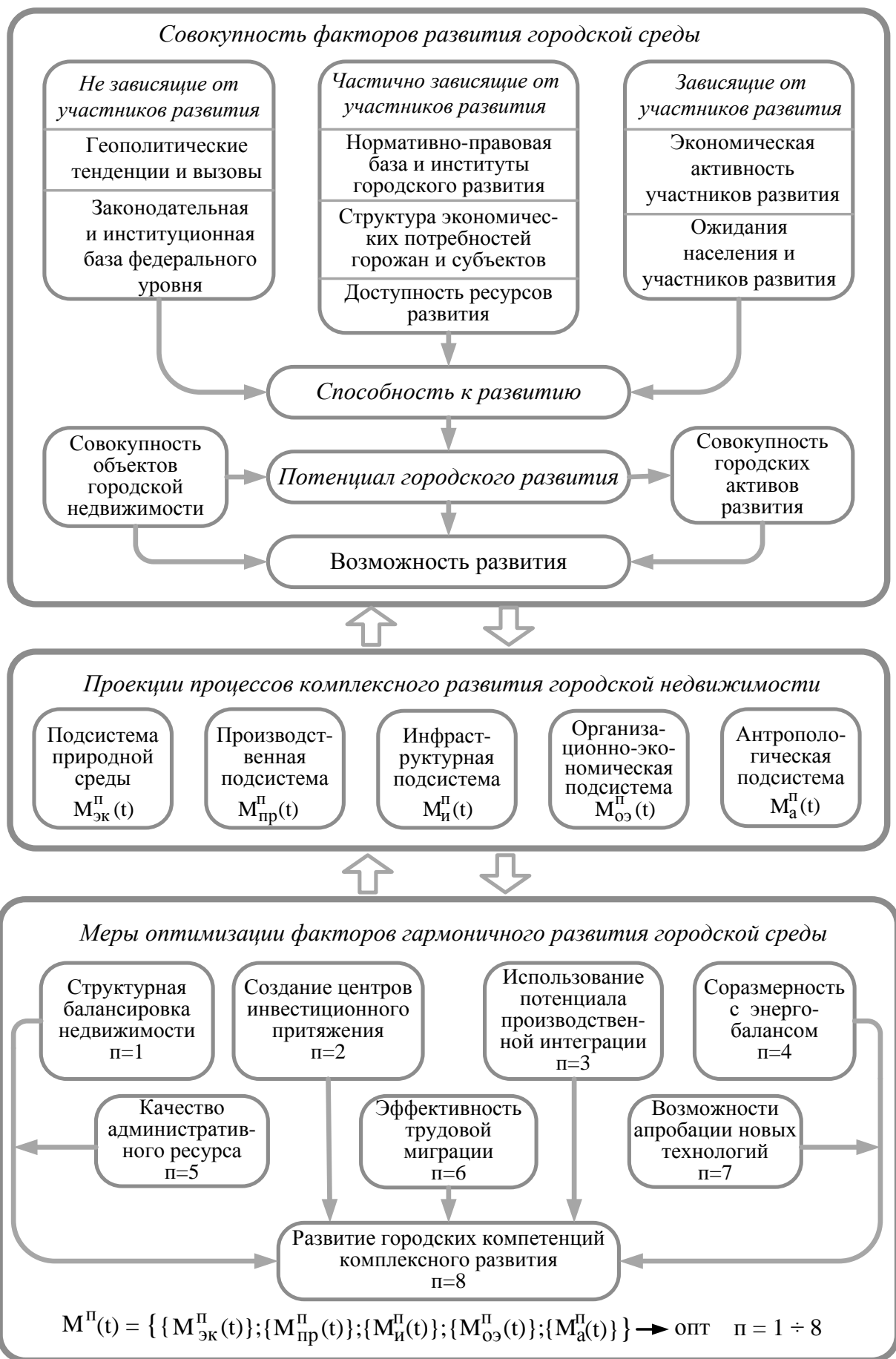


Рисунок 3.1.1. Система мер оптимизации факторов гармоничного развития городской среды (разработано автором)

$$M(t) = \left\{ \{M_{\text{эк}}^{\text{п}}(t)\}, \{M_{\text{пр}}^{\text{п}}(t)\}, \{M_{\text{и}}^{\text{п}}(t)\}, \{M_{\text{оэ}}^{\text{п}}(t)\}, \{M_{\text{а}}^{\text{п}}(t)\} \right\} \rightarrow \text{опт},$$

$$\{M^{\text{пз}}(t)\} \rightarrow \max, \quad \{M^{\text{пн}}(t)\} \rightarrow \min \quad (3.1.1.)$$

где:

$M^{\text{пз}}(t)$ - зависящие от деятельности участников городского развития меры;

$M^{\text{пн}}(t)$ - независящие от деятельности участников городского развития меры;

$M_{\text{эк}}^{\text{п}}(t)$ - совокупность мер воздействия на подсистему природной среды;

$M_{\text{пр}}^{\text{п}}(t)$ - совокупность мер воздействия на производственную подсистему;

$M_{\text{и}}^{\text{п}}(t)$ - совокупность мер воздействия на инфраструктурную подсистему;

$M_{\text{оэ}}^{\text{п}}(t)$ - совокупность мер воздействия на организационно-экономическую подсистему;

$M_{\text{а}}^{\text{п}}(t)$ - совокупность мер воздействия на антропологическую подсистему;

п – индекс первоочередных мер, $\text{п} = 1 \div 8$.

Критерием оптимизации предполагаемых мер является достижение максимума конкурентоспособности городской среды ($R(t) \rightarrow \max$). При этом отметим, что и факторы и меры развития, следуя методологическим основам диссертационного исследования (р.2.3), исследуются автором в разрезе основных проекций комплексного развития городской недвижимости. Таким образом, совокупное воздействие факторов предлагается исследовать в проекционном контексте $\{f_i^{\text{п}}(t)\}$, i – индекс проекции, $i = 1 \div 5$. Это значит,

что каждое множество проекционных факторов должно быть оценено с точки зрения *управляемости*. Кроме того, для целей исследования важно оценить *характер факторного воздействия* на ту или иную проекцию. Если воздействие фактора угнетающе для развития той или иной проекции, то с помощью мер развития его действие целесообразно нивелировать. В случае позитивного влияния меры должны усиливать эффект. Таким образом, методологическое требование создания адекватных оценочных технологий реализуется с помощью оценки влияния фактора на *достижение цели обеспечения конкурентоспособности городской среды в разрезе проекций комплексного развития городской недвижимости*. По существу в указанном контексте негативное влияние зависящих и независящих факторов выражается в потере свойства комплексности сферы недвижимости, заключающегося в дефиците отдельных видов городской недвижимости, а также исчерпанию потенциала их развития. Позитивно воздействующие факторы позволяют достигать намеченных целей в рамках всех форм воспроизводства недвижимости (триединого процесса комплексного развития городской недвижимости).

Оценка характера факторного воздействия на развитие городской недвижимости показала, что в условиях разбалансированного ресурсного обеспечения, далеко не всегда локализованного в пределах городских границ, нехватки и слабости городских институтов развития, низкой экономической активности и др. ожидаемые показатели развития на практике не достигаются, что еще более усугубляет положение, снижая возможности воздействия на негативно действующие факторы. В большинстве случаев это происходит в условиях циклических колебаний, сползания в стадии кризиса и рецессии, усугубления диспропорций сферы недвижимости, налогового давления, высокого уровня зависимости от импорта и естественных монополий и др. [165]. В целом, в условиях стагнации процессов хозяйствования доля зависящих от участников развития факторов имеет

тенденцию к снижению, охватывая внутрихозяйственные процессы и не более половины внешнего договорного пула. По мнению экспертного сообщества [40], повлиять на тарифы естественных монополий, условия инвестиционного договора, налоги и др. на практике невозможно. Таким образом, в периоды рецессии доля факторов, на воздействие которых возможно оказать влияние, в общем факторном пространстве на практике снижается. Это противоречит логике устойчивого развития в условиях рыночной экономики [165]. Важность преодоления указанных противоречий определяется требованиями глобальной конкуренции за ресурсы. В силу этого обстоятельства в современных условиях активизируются механизмы государственной поддержки.

Разделяя факторы по проекциям на позитивные и негативные, оказывающие положительное или отрицательное влияние, необходимо оценить их воздействие с точки зрения роста или снижения конкурентоспособности городской среды ($I^r(t)$, r – индекс показателей конкурентоспособности).

Итак, структура анализа факторного пространства представлена на рисунке 3.1.2. Она включает следующие уровни анализа: результирующий, нивелирующий/мультиплицирующий, проекционный и поддерживающий уровни, отражая методический подход автора к решению задачи выявления факторного ядра ($\{f^я(t)\}$) в рамках принятой логики анализа и общей оценки факторного пространства. Методический подход автора отличает:

во-первых, структурный характер анализа факторного пространства (с подразделением факторов на зависящие и независящие от деятельности участников городского развития с последующей градацией на положительно и отрицательно влияющие на результаты комплексного развития городской недвижимости, а также исследуемые в разрезе его основных проекций);

Уровни факторного анализа	Закономерности факторного влияния (сфера фактических измерений)
<p>Общее допущение: функционирование участников в рыночных условиях хозяйствования, с относительной самостоятельностью и материальной ответственностью за результаты</p>	
<p>I Результирующий уровень</p>	<p>Рост доли зависящих от участников городского развития факторов $d^3(t)$ положительно влияет на результаты комплексного развития городской недвижимости ($I(t)$)</p> <p>То есть при условии, если $d^3(t) \nearrow$, $I^\Phi(t) \geq I^0(t)$ или $\Delta I(t) > 0$</p>
<p>II Нивелирующий/ мультиплицирующий уровень</p>	<p>Анализ динамики структуры факторного пространства позволяет своевременно корректировать деятельность участников с целью выхода на конечные результаты развития городской недвижимости $I^\Phi(t)$</p> <p>Если $d^3(t) \nearrow$ и $f^{+3}(t) \nearrow$, а $f^{-3}(t) = \text{const}$, то $I^\Phi(t) \geq I^0(t)$</p> <p>Если $d^3(t) \nearrow$ при $f^{-3}(t) \nearrow$, то требуются дополнительные меры по снижению отрицательного влияния $f^{-3}(t)$</p> <p>Если $d^3(t) \nearrow$ при $f^{-3}(t) \searrow$, то $I(t)^\Phi \geq I^0(t)$</p>
<p>III Проекционный уровень</p>	<p>Общая доля зависимых факторов определяется с учетом их совокупности по основным проекциям</p> $\{d(t)\} = \begin{cases} \{f_{\text{эк}}^3(t)\} / \{f_{\text{эк}}^H(t)\} \\ \{f_{\text{пр}}^3(t)\} / \{f_{\text{пр}}^H(t)\} \\ \dots \\ \{f_a^3(t)\} / \{f_a^H(t)\} \end{cases}$ <p>При этом,</p> $d^{+3}(t) \rightarrow \max \quad \text{при} \quad d^H(t) \rightarrow \min$ <p>То есть максимизация результатов положительного влияния зависимых факторов возможна при условии минимизации общей доли независимых факторов</p>
<p>IV Поддерживающий уровень</p>	<p>$d^{+3}(t) = \text{const}$ при условии $d^{-3}(t) \rightarrow 0$ $d^H(t) = \text{const} / \searrow$</p> <p>То есть поддержка неизменной доли положительно влияющих зависимых факторов требует максимально возможного устранения негативного воздействия зависящих факторов, а также стабилизации или снижения доли независимых факторов</p>

Рисунок 3.1.2. Фрагмент анализа структурной динамики факторного пространства комплексного развития городской недвижимости (разработано автором)

во-вторых, динамический подход, позволяющий исследовать структурную динамику факторного пространства по основным проекциям, характеру и типу влияния;

в-третьих, выделение факторного ядра, состоящего из совокупности зависящих от участников, положительно влияющих на каждую проекцию комплексного развития городской недвижимости, факторов.

Таким образом, *авторский подход может быть идентифицирован как структурно-динамический анализ с целью выявления факторного ядра как основы мер оптимизации факторного пространства комплексного развития городской недвижимости.*

На первом (результатирующем) уровне доказывается или опровергается предположение о зависимости конкурентоспособности городской среды от степени локальной самодостаточности и хозяйственной самостоятельности участников городского развития. Общеизвестным фактом в настоящее время является более высокий уровень предсказуемости и эффективности самостоятельно функционирующих хозяйственных субъектов [165, 191]. В то же время меры государственной поддержки способны существенно скорректировать казалась бы, бесспорную взаимозависимость. На рисунке 3.1.2 представлен фрагмент результирующего уровня анализа факторного пространства. Так, при условии роста доли зависящих от участников развития факторов, то есть если $d^3(t) \uparrow$ при прочих равных условиях фактические результаты развития городской недвижимости ($I^\Phi(t)$) имеют положительную динамику, то есть $I^\Phi(t) \geq I^0(t)$.

На втором уровне анализа результаты комплексного развития городской недвижимости могут корректироваться в зависимости от изменения доли зависящих и положительно влияющих факторов. В случае их положительной динамики в условиях неизменности или несущественности воздействия независящих факторов $\{f^H(t) = \text{const}\}$ меры оптимизации

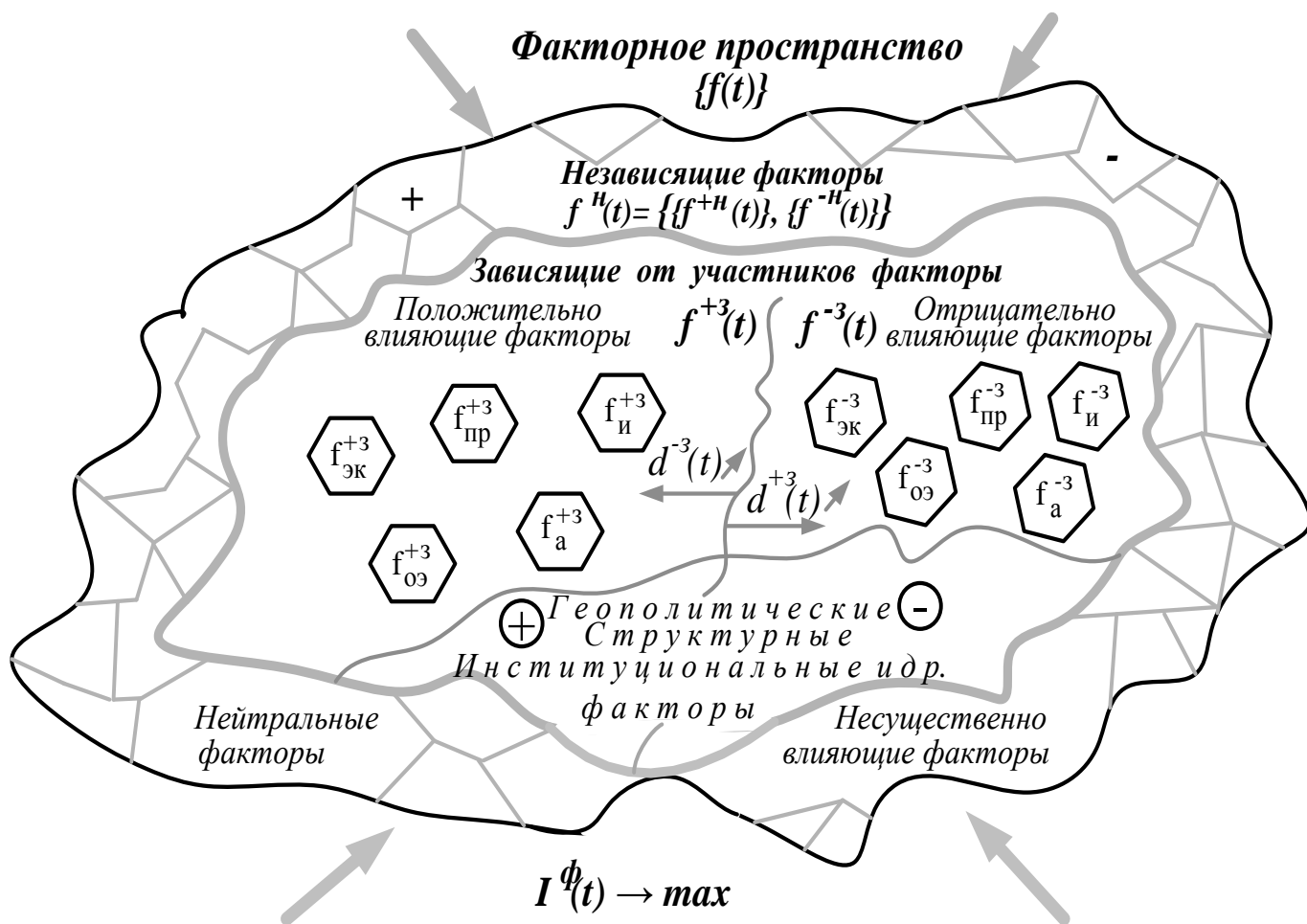
факторов комплексного развития городской недвижимости в идеале должны сводить к нулю воздействие всех отрицательно влияющих факторов $\{f^-(t)\}$ и поддержке позитивного факторного воздействия $\{f^+(t)\}$, то есть осуществляется соответственно факторное нивелирование или мультиплицирование на основе мер, предпринимаемых участниками развития городской недвижимости.

На третьем уровне по существу осуществляется целевая фокусировка воздействия факторов по основным проекциям комплексного развития городской недвижимости. При этом устанавливаются положительно влияющие, зависящие и независящие, факторы. Их доля максимизируется.

Характерной чертой четвертого, поддерживающего, уровня анализа факторного пространства является охват комплекса факторов, способных поддержать положительное влияние зависящих факторов. Максимально возможная минимизация негативного влияния факторов составляет обязательное условие максимизации доли положительно влияющих и зависящих от деятельности участников городского развития факторов.

Заметим, что все четыре уровня анализа взаимосвязаны и нацелены, в конечном счете, на результирующий уровень.

Общая структура факторного пространства комплексного развития городской недвижимости представлена на рисунке 3.1.3. Оно отражает различный тип факторного воздействия. Если абстрагироваться от нейтральных и несущественных факторов, то задача на практике может быть сведена к нейтрализации отрицательно влияющих и поддержке положительно влияющих стартовых, структурных, институциональных и др. факторов, воздействие которых зависит от участников комплексного развития городской недвижимости. Последняя представляется в проекционной развертке триединого процесса развития недвижимости.



где:

$f(t)$ - общее факторное пространство, зависящих, независящих, нейтрально и несущественно воздействующих факторов;

$f^{+H}(t)$ – положительно влияющие на развитие городской недвижимости независящие от деятельности участников факторы;

$f^{-H}(t)$ – отрицательно влияющие на развитие городской недвижимости независящие от деятельности участников факторы;

$f^{+3}(t)$ – положительно влияющие на развитие городской недвижимости зависящие от участников факторы;

$f^{-3}(t)$ – отрицательно влияющие на развитие городской недвижимости зависящие от участников факторы;

$d^{+3}(t)$ – доля положительно влияющих на развитие городской недвижимости зависящих от участников факторов;

$d^{-3}(t)$ – доля отрицательно влияющих на развитие городской недвижимости зависящих от участников факторов

Рисунок 3.1.3. Общее факторное пространство (разработано автором)

Итак, логика структурно-динамического анализа факторного пространства комплексного развития городской недвижимости может быть представлена системой уравнений:

$$\{f(t)\} = \begin{Bmatrix} \{f^3(t)\} \\ \{f^H(t)\} \end{Bmatrix} = \begin{Bmatrix} \{f^{+3}(t), \{f^{-3}(t)\}\} \\ \{f^{+H}(t), \{f^{-H}(t)\}\} \end{Bmatrix} =$$

$$= \left\{ \begin{array}{l} \left[\begin{array}{l} \{f_{\text{ЭК}}^{+3}(t), f_{\text{Пр}}^{+3}(t), f_{\text{И}}^{+3}(t), f_{\text{ОЗ}}^{+3}(t), f_{\text{А}}^{+3}(t)\} \\ \{f_{\text{ЭК}}^{-3}(t), f_{\text{Пр}}^{-3}(t), f_{\text{И}}^{-3}(t), f_{\text{ОЗ}}^{-3}(t), f_{\text{А}}^{-3}(t)\} \end{array} \right] \\ \left[\begin{array}{l} \{f_{\text{ЭК}}^{+H}(t), f_{\text{Пр}}^{+H}(t), f_{\text{И}}^{+H}(t), f_{\text{ОЗ}}^{+H}(t), f_{\text{А}}^{+H}(t)\} \\ \{f_{\text{ЭК}}^{-H}(t), f_{\text{Пр}}^{-H}(t), f_{\text{И}}^{-H}(t), f_{\text{ОЗ}}^{-H}(t), f_{\text{А}}^{-H}(t)\} \end{array} \right] \end{array} \right\} \quad (3.1.2.)$$

$$\{f(t)\} \rightarrow \text{опт по критерию } \{I^f(t)\} \rightarrow \max$$

Результат оптимизации - $\{f^Я(t)\}$ при $\{M^{ПЗ}(t)\} \rightarrow \max$,

$\{M^{ПН}(t)\} \rightarrow \min$.

То есть факторное ядро $\{f^Я(t)\}$ представляет собой совокупность факторов, в максимальной степени влияющих на $\{I^f(t)\}$. Граница факторного отбора задается стратегическим блоком городского развития (будет подробно рассмотрена в IV главе). Воздействие (поддерживающее, мультиплицирующее или нивелирующее) осуществляется посредством мер $\{M^П(t)\}$: эндогенных (зависящих от участников развития - $M^{ПЗ}(t)$) и экзогенных (не зависящих от участников развития - $M^{ПН}(t)$). Использование $\{M^{ПН}(t)\}$ также определяется стратегическим блоком развития в зависимости от выбранной стратегии, моделирование которой является обязательным этапом городского планирования.

Следовательно, предложенная структура анализа факторного пространства позволяет идентифицировать перспективы и ограничения развития городской недвижимости на основе выделения *факторного ядра с характерными свойствами положительного влияния совокупности факторов, зависящих от участников городского развития и учитывающих основные проекции комплексного развития недвижимости*. Механизмы государственной поддержки в этом контексте призваны нивелировать ограничения и мультиплицировать возможности развития городской недвижимости.

Резюмирующая часть раздела 3.1.

Требования глобальной конкуренции за ресурсы развития в первую очередь изменяют методические подходы к анализу динамических и структурных характеристик факторного пространства, влияющего на перспективы и ограничения развития городской недвижимости. В процессе разработки методических подходов к анализу факторного пространства автором были получены следующие научные результаты:

1. Выявлены и сгруппированы существенные факторы, влияющие на триединый процесс комплексного развития городской недвижимости. Их состав определяется геополитическими, институциональными, структурными, стартовыми и др. факторами.

2. Исходя из необходимости обеспечения конкурентоспособности городской среды исследованы основные меры преодоления ограничений развития городской недвижимости. Их фокусировка на реальный сектор городского хозяйства позволяет активизировать развитие всех основных проекций сферы недвижимости.

3. Доказано, что проекционный анализ необходим как для анализа факторного пространства, так и для выработки мер нивелирования воздействия отрицательных и усиления воздействия положительных

факторов, независимо от их характера (эндогенного или экзогенного).

4. Разработан четырехуровневый метод структурно-динамического анализа, позволяющий выявить факторное ядро, в основе которого эндогенные факторы, усиливающие положительные эффекты мер факторной оптимизации.

5. В условиях ориентации на первоочередное развитие городской недвижимости реального сектора объект анализа очерчивается эндогенными факторами, положительно влияющими на триединый процесс комплексного развития городской недвижимости в разрезе его основных проекций.

3.2. Моделирование и синхронизация процессов развития городской недвижимости

Разработанный методический подход к анализу факторного пространства комплексного развития городской недвижимости алгоритмизирует выбор факторного ядра по критерию, задаваемому стратегическим блоком городского развития. Понимая, что конкурентоспособность городской среды, как было показано в главе II диссертационного исследования, является прямым следствием реализации принципов устойчивого развития, в целях анализа конкурентоспособности могут быть приняты разработанные и принятые в настоящее время индикаторы устойчивого городского развития [21]. Каждая страна применяет идеи устойчивого развития с учетом специфики собственных стратегических целей и ограничений. В таблице 3.2.1 приведены принятые в настоящее время в РФ принципы устойчивого развития территорий. Они находятся в постоянном развитии, а результаты их реализации измеряются с помощью различных индикаторов.

Проведенный анализ измерителей устойчивого развития городских территорий [249, 259, 261, 262, 263, 265, 266] показал, что их количество колеблется в диапазоне от 20 до 100 индикаторов. Понимая, что современные контексты развития урбанизированных пространств [46] фокусируются в экономической, социальной и экологической подсистемах, целесообразно согласится с предложениями С.Н. Бобылева, О.В. Кудрявцевой и С.В. Соловьева [21] относительно использования 23 индикаторов, распределенных по группам (см. таблицу 3.2.1). Отметим, что к преимуществам подхода можно отнести:

- 1) группировку, отражающую особенности и глобальные тренды развития городов;
- 2) измеримость, большинство показателей может быть рассчитано на основе данных государственной статистики;
- 3) соразмерность требованиям обеспечения качества жизни;

Таблица 3.2.1. Принципы и индикаторы устойчивого развития территорий
(разработано автором на основе Градостроительного кодекса РФ
и подходов [21])

Принципы устойчивого развития территорий		Индикаторы ($\{I^r(t)\}$)
1.	В новых населенных пунктах или кварталах городов создается гуманная этажность жилых объектов (не выше 5 этажей), планировочные решения учитывают создание удобной транспортной инфраструктуры, легкую доступность административных, деловых и торговых центров, социальных учреждений	<i>I. Экономические ($I_i^{ЭК}(t)$)</i> 1. Валовые накопления основного капитала. 2. Коэффициент обновления основных фондов. 3. Общий объем инвестиций, направленных на охрану окружающей среды.
2.	Застройка ведется по принципу ячеек, т.е. создаются зеленые двory, детские площадки; деловые кварталы с высотным строительством отделяются от жилых зеленых районов	
3.	При создании транспортной инфраструктуры предпочтение отдается наиболее приемлемому с экологической точки зрения транспорту (троллейбусы, трамваи, фуникулеры, надземные и наземные электропоезда и т. д.); серьезное внимание уделяется развитию общественного транспорта; стимулируется и поддерживается пользование велосипедами	<i>II. Энергоэффективность ($I_i^{ЭН}(t)$)</i> 4. Потребление энергии (электричества) в целом. 5. Электроемкость (отношение потребления электроэнергии к ВРП). <i>III. Транспорт ($I_t^{MP}(t)$)</i> 6. Пассажирооборот общественного транспорта. 7. Объем конечного потребления различных видов моторных топлив по экологическим классам. 8. Удельный вес транспортных средств с возрастом свыше 10 лет.
4.	Выполняется достоверный расчёт парковочных мест вблизи жилых массивов и административно-деловых центров в привязке к демографическому и экономическому развитию региона	
5.	Большое внимание уделяется благоустройству территорий, т.е. создаются искусственные водоемы (где есть возможность), парки, аллеи, обустраиваются набережные и т.п.	<i>IV. Особо охраняемые природные территории ($I_n^n(t)$)</i> 11. Увеличение площади ООПТ (в % от площади городов). 12. Площадь ООПТ и озелененных территорий на душу населения.
6.	Рассчитывается функциональное назначение каждого квартала с учетом демографических перспектив, региональной экономической специфики (к примеру, промышленные предприятия создаются с учетом розы ветров и других факторов) и даже реалий макроэкономики	
7.	При создании инженерной инфраструктуры учитывается возможность использования локальных источников возобновляемой энергии в каждом квартале	<i>V. Социальные и институциональные индикаторы ($I_s^c(t)$)</i> 13. Затраты на развитие человеческого капитала. 14. Доля городского населения, проживающего на территориях с высоким и очень высоким загрязнением воздуха.
8.	Закладывается возможность использования внутридомовых энерго-сберегающих технологий (устройства для обеспечения естественной вентиляции и освещения) в привязке к возможностям региональной энергосистемы	
9.	Создается эффективная система водоснабжения и водоотведения (канализация с максимальной первичной очисткой перед сбросом в водоемы) в комплексе с локальными системами рециркуляции использованной воды, очистки так называемых «серых» вод, т.е. использованных в хозяйственных целях	<i>VI. Воздух и климат ($I_k^K(t)$)</i> 15. Интенсивность выбросов (удельные выбросы) (отношение выбросов к ВРП). 16. Выбросы загрязняющих атмосферу веществ от автотранспорта. 17. Выбросы твердых взвешенных частиц. 18. Углеродоемкость.
9.	Создается система раздельного сбора твердых бытовых отходов, максимальной рециркуляции вторичных материалов, прорабатываются удобные для населения схемы по компостированию нетвердых бытовых отходов	
10.	Архитектурный облик зданий согласовывается с особенностями местного ландшафта, с имеющимися национальными архитектурными традициями	<i>VII. Водные ресурсы ($I_v^6(t)$)</i> 19. Водоёмкость (отношение потребления воды к ВРП). 20. Снижение сброса загрязненных стоков.
11.	Создаются объекты социальной инфраструктуры, необходимой для образовательно-культурного и духовного развития здорового, творчески активного общества, причем с учетом различия возрастных групп и стимуляцией общества к активному взаимодействию	
12.	Комплексно решаются проблемы с рационализацией сортировки и переработки мусора	<i>VIII. Отходы ($I_d^O(t)$)</i> 21. Объем образования отходов производства и потребления. 22. Доля (объем) использованных и обезвреженных отходов производства и потребления
13.	Рассчитывается функциональное назначение каждого квартала с учетом демографических перспектив, региональной экономической специфики	
14.	Стимулируются отношения, приводящие в движение жизнь сообщества: деловые отношения в рамках сообщества, местный рынок для своих, бартерные отношения; совместные мероприятия; постоянные собрания для выработки общей стратегии, решения по вопросам текущей жизни принимаются совместно; местная самоуправляемая демократия	<i>IX. Шумовое воздействие ($I_h^{ш}(t)$)</i> 23. Количество населения, проживающего в зонах шумового воздействия.
15.	Развивается полноценная местная экономика в рамках небольших сообществ и малого бизнеса, обеспечивающая разнообразие, самокупаемость и самодостаточность	

4) комплексность, обеспечивающую полноценную базу для принятия управленческих решений;

5) возможность адаптации к различным подходам расчета показателей, принятых Всемирным Банком и Программой развития ООН.

Процесс оценки комплексного развития городской недвижимости в контексте обеспечения устойчивого развития города показан на рисунке 3.2.1.

Понятийная сводимость представлений о гармоничном и устойчивом развитии городской среды во всех ее сферах, включая сферу городской недвижимости, позволяет использовать индикаторы устойчивого развития в качестве системных показателей целей развития. Приоритет показателей качества жизни обусловлен социальной направленностью национальной экономики, продекларированной Президентом РФ [156] и реализуемой Правительством РФ [86]. Рост реального сектора экономики, обеспечивающего устойчивое развитие городской среды, требует развития сферы недвижимости. Комплексный характер последнего, как было доказано в р. 1.3 диссертации, заключается в устойчиво пропорциональном и сообразном целям развития новом строительстве, обновлении имеющихся фондов недвижимости и ликвидации устаревшей недвижимости. В условиях высокой плотности застройки и предотвращения процесса поглощения городскими территориями загородных земель, в т.ч. сельскохозяйственного назначения, снос и утилизация способны высвободить территории под комплексную застройку с целью обеспечения обновления и последующей гармонизации среды жизнедеятельности.

Синхронизация процессов комплексного развития городской недвижимости, представленных как триединый процесс нового строительства, обновления объектов недвижимости, ликвидации и утилизации морально и физически устаревшей недвижимости представляет собой, по мнению современных ученых [165, 185]:

во-первых, приведение во взаимное соответствие ресурсного

обеспечения;

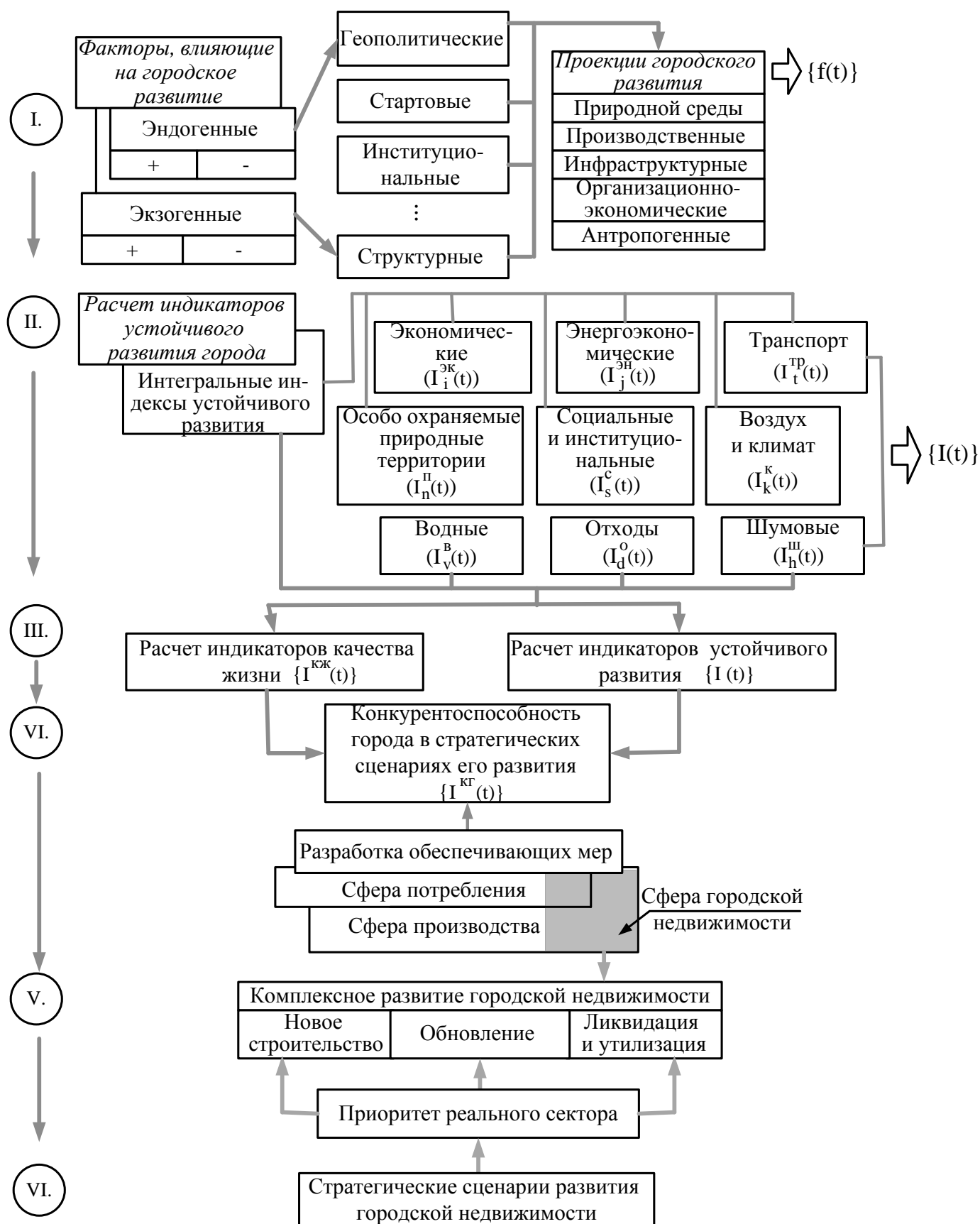


Рисунок 3.2.1. Процесс оценки комплексного развития городской недвижимости (разработано автором)

во-вторых, обеспечение экономически эффективной упорядоченности процессов реализации проектов осуществления трех форм триединого процесса;

в-третьих, согласование деятельности субъектов государственного и коммерческого секторов городской экономики.

Синхронизация деятельности субъектов хозяйствования государственного и коммерческого секторов осуществляется посредством использования мер государственной поддержки, в то время как упорядоченность реализации проектов определяется синхронизацией ресурсного обеспечения [88, 89, 253].

Современный контекст анализа ресурсного обеспечения охватывает три основные проекции: временные, материальные и нематериальные ресурсы. Следуя разработанному автором структурно-динамическому методу анализа, все виды ресурсов должны исследоваться во временной динамике. Будучи локализованными в пространстве, они формируют пространственные векторы развития недвижимости. Задача синхронизации ресурсного обеспечения триединого процесса комплексного развития городской недвижимости может быть представлена следующим образом:

$$\{r^I(t), r^{II}(t), r^{III}(t)\} = \left\{ \begin{array}{l} r^{nI}(t), r^{mI}(t) \\ r^{nII}(t), r^{mII}(t) \\ r^{nIII}(t), r^{mIII}(t) \end{array} \right\} \longrightarrow \text{опт} \quad (3.2.1.)$$

где:

r^H - нематериальные ресурсы развития;

r^M - материальные ресурсы развития;

$I \div III$ – формы развития недвижимости.

Критерием оптимизации является достижение целевых значений устойчивого развития города, т.е.:

$$\{I_{I \div III}^{\Phi}(t)\} \longrightarrow \{I_{I \div III}^{\Pi}(t)\} \quad (3.2.2.)$$

где:

$I^{\Phi}(t)$ - фактическое значение индикаторов устойчивого развития города;

$I^{\Psi}(t)$ - целевое значение индикаторов устойчивого развития города;

I ÷ III – формы развития недвижимости.

В рамках имеющихся ресурсных ограничений их рациональное распределение становится решающим фактором эффективного развития. Возможности ресурсного обеспечения современных трансформационных процессов бесконечно многообразны. Они зависят от стартовых характеристик, целей и приоритетов городского развития, особенностей и ценностей населения, его ожиданий и сформированной структуры потребностей. Важно, чтобы стратегический блок управляющей подсистемы максимально точно и адекватно объективным возможностям и потребностям, а также ожиданиям участников городского развития детерминировал цели городского развития. Именно они предопределяют стратегическую ориентацию городской недвижимости. В зависимости от содержания целей, то есть их качественных параметров и количественных характеристик формируются *сценарии городского развития*. Следуя типологии стратегий развития [212], применительно к городской недвижимости целесообразно учитывать наиболее перспективный с точки зрения генерации денежных потоков сегмент городской недвижимости. Так, в рамках производственного сегмента недвижимости в стратегической перспективе выбирается сегмент, способный генерировать максимальные денежные потоки, приходящиеся на одного работающего в единицу времени ($\sum B_i(t)$).

Использование сценарного подхода [61] к детерминации типологии развития городской недвижимости позволяет предложить семь основных видов сценариев городского развития и соответственно сферы недвижимости. Условимся, что:

1) к предприятиям города относятся зарегистрированные в городском реестре предприятия. Их производственная недвижимость может находиться

вне городских границ, но ресурсные потоки будут учитываться в рамках экономики города;

2) основным критерием отнесения того или иного сценария городского развития к выделенным типам является доля отвлекаемых городских инвестиционных ресурсов. Примем в качестве граничного условия 30%-ный уровень инвестирования.

Итак, всю совокупность сценариев предлагается подразделить на:

1. *Инновационно-прорывной сценарий*, фокусирующий общественно-деловую инфраструктуру и плотность застройки на развитие инновационного кластера. Центром инвестиционного притяжения (не менее 30% инвестиционных ресурсов города) в указанном сценарии становится инновационный кластер, объединяющий предприятия максимально высоких технологических переделов. То есть, по сути, речь идет о создании и развитии новых центров экономического роста современных городов. При этом, абстрагируясь от венчурных стартаповских проектов, которые в пределах допустимых уровней риска присутствуют в любом сценарии развития, логика отбора проектов, необходимых для реализации первого сценария, представляет собой следующие укрупненные этапы (рисунок 3.2.2).

Суть отбора инновационных проектов сводится к формированию проектного пула максимально экономически эффективных проектов [100], инвестиционная емкость которых соответствует ресурсным возможностям. Последние определяются исходя из общего городского ресурсного потенциала за вычетом объема отвлекаемых на обновление и эксплуатацию имеющейся и ликвидацию устаревшей недвижимости. Таким образом, формируется логика метода *«встречного ресурсного потока»*, заключающаяся в синхронизации ресурсного обеспечения поддержания имеющегося традиционного производственного сектора и социальной инфраструктуры (жилье, транспорт, культурно-оздоровительные, спортивные

Геополитические тренды и вызовы развития национальной экономики

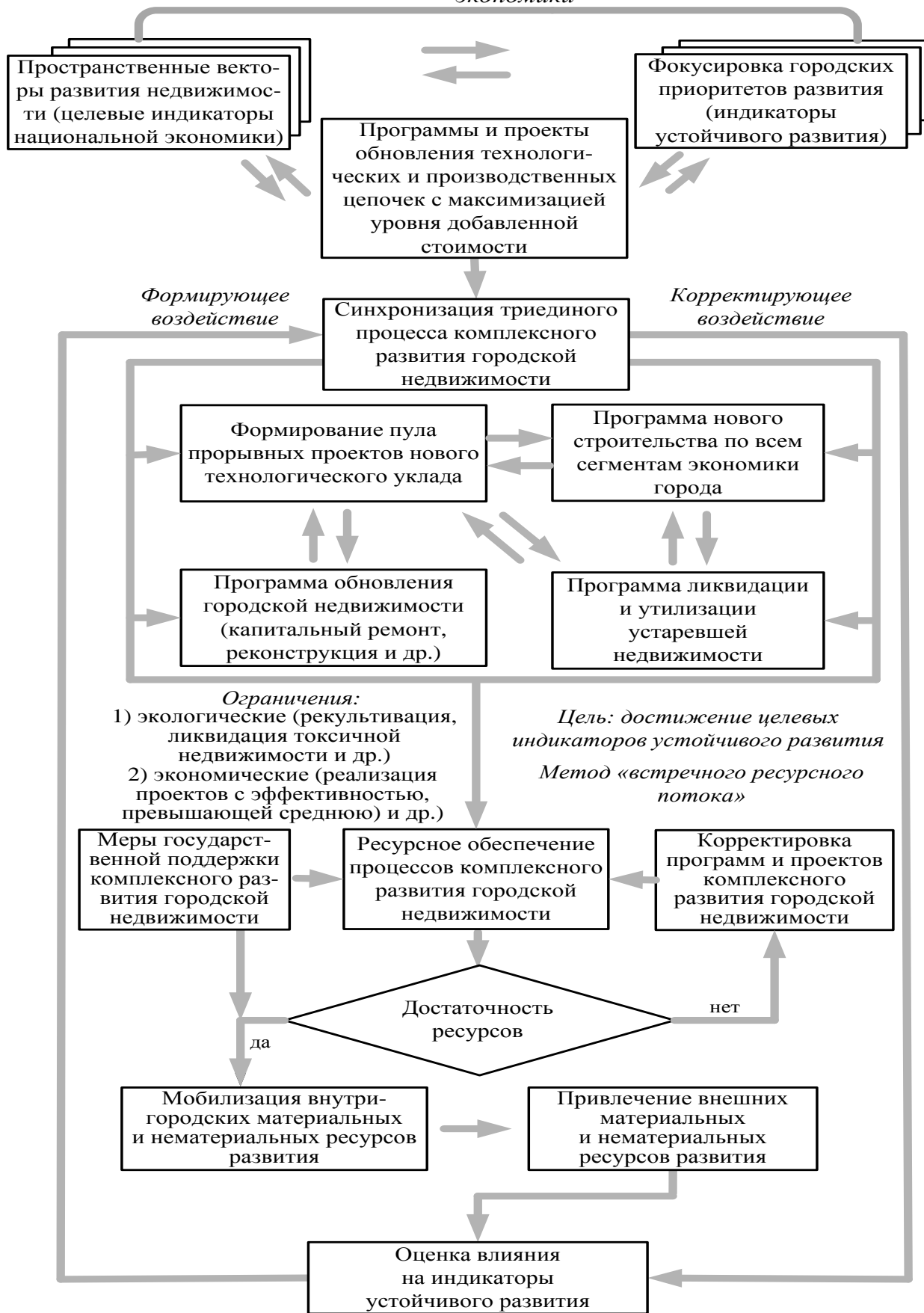


Рисунок 3.2.2. Отбор проектов инновационно-прорывного сценария развития городской экономики (разработано автором)

и др. сооружения), а также ликвидации устаревшей недвижимости и ресурсного наполнения проектов инновационного кластера. Заметим, что потенциально высокая доходность инновационного кластера становится фактором пополнения ресурсной базы развития. Также учтем, что фактор времени касается не только поддержания пропорций ресурсообеспечения в каждый момент времени, но и локализации периода встраивания инновационных проектов в международные тренды и цепочки прибавочной стоимости. Иначе говоря, потери времени, связанные с ресурсной недостаточностью, могут приводить к полной потере экономической целесообразности инновационного проекта.

Метод «встречного ресурсного потока» позволяет в режиме допусков отсрочки реализации инновационных проектов без потери их актуальности не допускать замораживания проектов обновления и ликвидации. При этом процесс синхронизации носит итеративный характер в рамках задаваемых стратегическим блоком ограничений. К их числу предлагается отнести:

- ликвидацию токсичных для обеспечения комфортности городской среды объектов недвижимости;
- обязательную реализацию проектов, превышающих средний уровень капитализации городской недвижимости и др.

В основном указанные ограничения касаются экологических [254] и социальных блоков городского развития.

Что касается инновационных проектов, то из всего пула отбираются в максимальной степени соответствующие пространственным векторам развития и возможностям встраивания в высокопроизводительные международные технологические цепочки создания инновационной продукции. То есть из множества проектов выбираются проекты с максимумом перспективного преимущества с точки зрения влияния на целевые индикаторы устойчивого развития города. Затем они проверяются на соответствие имеющейся ресурсной базы с учетом емкости проектов обновления и ликвидации, социальных и экологических ограничений и

возможностей привлечения дополнительных ресурсов развития. При этом базовым требованием реализации I сценария остается превышение производительности труда в инновационном кластере средней производительности труда альтернативных производственных кластеров, то есть

$$\sum_{i=1}^I B_i^n(t) / Ч_{и} \geq \sum_{i=1}^I B_i^a(t) / Ч_a \quad (3.2.3.)$$

где:

$\sum_{i=1}^I B_i^n(t)$ - выручка предприятий инновационного кластера;

$Ч_{и}$ - численность работающих в инновационном кластере;

i – индекс формы воспроизводства инновационного кластера;

$\sum_{i=1}^I B_i^a(t)$ - выручка предприятий альтернативных кластеров;

$Ч_a$ - численность работающих в альтернативном кластере;

$i = 1 \div 3$;

$i = 1$ – новое строительство;

$i = 2$ – поддержание имеющейся недвижимости;

$i = 3$ – ликвидация и утилизация;

a – индекс альтернатив, принимает значение в зависимости от принятого классификатора кластеров городской экономики.

2. *Индустриально-инновационный сценарий*, сориентированный на создание центра инвестиционного притяжения в форме пула проектов реиндустриализации на новой технологической основе. Совокупная емкость инвестирования проектов реиндустриализации во II сценарии составляет не менее 30% объема инвестиционных ресурсов города. Этот вариант предполагает априори, что

$$\sum_{i=1}^I B_i^n(t) / Ч_{и} \geq \sum_{i=1}^I B_i^a(t) / Ч_a \quad (3.2.4.)$$

где:

$\sum_{i=1}^I B_i^p(t)$ - выручка предприятий индустриального кластера;

$Ч_{п}$ - численность работающих в индустриальном кластере;

i – индекс формы воспроизводства индустриальном кластера;

$\sum_{i=1}^I B_i^a(t)$ - выручка предприятий альтернативных кластеров;

$Ч_a$ - численность работающих в альтернативном кластере;

a – индекс альтернатив.

Процесс отбора проектов по всем стратегическим сценариям, в том числе проектов реиндустриализации, предлагается осуществлять аналогично с I сценарием методом «встречного ресурсного потока».

3. *Агропромышленный* сценарий, предполагающий ускоренное развитие мощностей (строительство новых и обновление) городских предприятий, перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию. Уровень отвлечения инвестиционных ресурсов города в III сценарии составит порядка 30%.

Соответственно условием реализации III сценария является превышение средней производительности труда в агропромышленном кластере над средней производительностью труда в альтернативном кластере.

$$\sum_{i=1}^I B_i^{arp}(t) / Ч_{arp} \geq \sum_{i=1}^I B_i^a(t) / Ч_a \quad (3.2.5.)$$

где:

$\sum_{i=1}^I B_i^{arp}(t)$ - выручка предприятий, перерабатывающих

сельскохозяйственную продукцию;

$Ч_{arp}$ - численность работающих в агропромышленном кластере;

i – индекс формы воспроизводства агропромышленного кластера;

$\sum_{i=1}^I B_i^a(t)$ - выручка предприятий альтернативных кластеров;

$Ч_a$ - численность работающих в альтернативном кластере;

a – индекс альтернатив.

4. *Туристический* (культурно-исторический / спортивный / образовательный / выставочный / гастрономический и др.) сценарий, сориентированный на развитие гостиничной и специализированной недвижимости. Инвестиционная емкость проектов развития недвижимости указанного профиля составит до 30 % от общего объема инвестиционных ресурсов города.

IV сценарий следует осуществлять в случае превышения производительности труда в указанном кластере производительности труда в альтернативных проектах.

$$\sum_{i=1}^I B_i^T(t) / Ч_T \geq \sum_{i=1}^I B_i^a(t) / Ч_a \quad (3.2.6.)$$

где:

$\sum_{i=1}^I B_i^T(t)$ - выручка предприятий туристического кластера;

$Ч_T$ - численность работающих в туристическом кластере;

i – индекс формы воспроизводства агропромышленного кластера;

$\sum_{i=1}^I B_i^a(t)$ - выручка предприятий альтернативных кластеров;

$Ч_a$ - численность работающих в альтернативном кластере;

a – индекс альтернатив.

5. *Санаторно-курортный* сценарий развития городской недвижимости фокусируется на развитии недвижимости, специализирующейся на обеспечении отдыха и оздоровления населения. 30 %-ный уровень инвестирования проектов развития обусловлен превышением средней производительности труда в этом кластере производительности труда в альтернативных кластерах, то есть

$$\sum_{i=1}^I B_i^k(t) / \mathcal{C}_k \geq \sum_{i=1}^I B_i^a(t) / \mathcal{C}_a \quad (3.2.7.)$$

где:

$\sum_{i=1}^I B_i^k(t)$ - суммарная выручка предприятий санаторно-курортного

кластера;

\mathcal{C}_k - численность работающих в санаторно-курортном кластере;

i – индекс формы воспроизводства санаторно-курортного кластера;

$\sum_{i=1}^I B_i^a(t)$ - выручка альтернативных кластеров;

\mathcal{C}_a - численность работающих в альтернативном кластере;

a – индекс альтернатив.

б. *Транзитный* сценарий развития, фокусирующий инвестиционное притяжение в кластере недвижимости, обеспечивающей логистическую связанность страны с учетом новых геоэкономических процессов. Это особенно актуально для городов, способных стать центрами «диагональной» системы логистики. В этом случае приемлемость сценария должна быть обусловлена превышением производительности предприятий, относящихся к транзитному кластеру, над производительностью труда альтернативных кластеров, то есть

$$\sum_{i=1}^I B_i^{TP}(t) / \mathcal{C}_{TP} \geq \sum_{i=1}^I B_i^a(t) / \mathcal{C}_a \quad (3.2.8.)$$

где:

$\sum_{i=1}^I B_i^{TP}(t)$ - суммарная выручка предприятий транзитного кластера;

\mathcal{C}_{TP} - численность работающих в транзитном кластере;

i – индекс формы воспроизводства санаторно-курортного кластера;

$\sum_{i=1}^I B_i^a(t)$ - выручка альтернативных кластеров;

$Ч_a$ - численность работающих в альтернативном кластере;

a – индекс альтернатив.

7. *Комплексный* сценарий, предполагающий объединение двух или более сценариев развития. Для комплексного сценария развития может существовать несколько центров инвестиционного притяжения. Их выбор базируется на оценке экономической целесообразности и требованиях устойчивого развития.

Ранее проведенные исследования показали, что применительно к мегаполисам и крупнейшим региональным центрам (от 1 млн. чел.), как правило, применяется комплексный сценарий развития. Крупным городам (от 300 тыс. до 1 млн. чел.) присущ смешанный сценарий. Для средних и малых городов характерен один из пяти базовых сценариев развития [185].

Каждый из перечисленных сценариев обладает собственным набором проектов, организационно-экономических механизмов, функционально-планировочных и объемно-пространственных решений по типам и размещению объектов городской недвижимости. Тем не менее, все без исключения сценарии должны включать основные элементы структуры пространственных составляющих городской недвижимости: жилье ($N^ж$), места приложения труда (N^P), транспортную (N^T) и потребительскую (N^n) инфраструктуру, недвижимость для проведения досуга и отдыха ($N^д$). Параметры $N^ж$, N^P , N^T , N^n , $N^д$ имеют как натуральную (кв. м и др.), так и стоимостную форму.

В зависимости от сценария развития городской недвижимости формируются наиболее контрастные различия при использовании городского пространства, а именно по вариантам сценариев существенно отличаются плотность и этажность застройки, плотность улично-дорожной сети, показатели функционального разнообразия и др. Таким образом, каждый

сценарий (C^c) может быть выражен особой, присущей ему совокупностью объектов недвижимости:

$$C^c(t) = \{N^j(t), N^p(t), N^t(t), N^n(t), N^d(t)\} \quad (3.2.9.)$$

где:

$C^c(t)$ - сценарий развития на определенный период времени t ,

c - индекс вида сценария, $c = 1 \div 7$;

$N^j(t)$ - жилая недвижимость, j – индекс вида жилой недвижимости, $j = 1 \div 3$, где j_1 – малоэтажное жилье, j_2 – среднеэтажное жилье, j_3 – высотное жилье;

$N^p(t)$ - недвижимость, обеспечивающая трудовую деятельность, p - индекс вида недвижимости, $p = 1 \div P$, включая производственную, инфраструктурную, офисную и др. виды недвижимости как мест трудовой деятельности;

$N^t(t)$ - недвижимость в различных формах транспортной инфраструктуры, $t = 1 \div T$ в диапазоне от всех видов общественного и личного транспорта;

$N^n(t)$ - недвижимость, обслуживающая процессы потребления, n – индекс объектов: торговые центры, передвижные комплексы, склады и пункты выдачи по интернет-торговле, доставке на дом и др.;

$N^d(t)$ - недвижимость для досуга и отдыха по видам (d): театры, музеи, студии, кафе, рестораны и др., $d = 1 \div D$.

Сценарная матрица комплексного развития городской недвижимости приведена в таблице 3.2.2.

Для всех сценариев развития городской недвижимости методологические принципы процессного анализа могут быть использованы в полной мере.

Таблица 3.2.2.
Ресурсная матрица стратегических сценариев комплексного развития городской недвижимости (разработано автором)

Виды, формы и ресурсы обеспечения объектов городской недвижимости	Сценарии развития объектов		Иновационно-прорывной (i)	Индустриально-инновационный (d)	Агропромышленный (a)	Туристический (t)	Санаторно-курортный (k)	Транзитный (s)	Комплексный (o)	
	Новое строительство (1)	Поддержание имеющихся объектов (2)								
I.	N ^ж	Нематериальные ресурсы (н)	ж1 Г _{ин}	ж1 Г _{дн}	ж1 Г _{ан}	ж1 Г _{тн}	ж1 Г _{кн}	ж1 Г _ш	ж1 Г _{он}	
			материальные ресурсы (м)	ж1 Г _{им}	ж1 Г _{дм}	ж1 Г _{ам}	ж1 Г _{тм}	ж1 Г _{км}	ж1 Г _{см}	ж1 Г _{ом}
			Нематериальные ресурсы (н)	ж2 Г _{ин}	ж2 Г _{дн}	ж2 Г _{ан}	ж2 Г _{тн}	ж2 Г _{кн}	ж2 Г _ш	ж2 Г _{он}
	N ^р	Материальные ресурсы (м)	ж2 Г _{им}	ж2 Г _{дм}	ж2 Г _{ам}	ж2 Г _{тм}	ж2 Г _{км}	ж2 Г _{см}	ж2 Г _{ом}	
			Нематериальные ресурсы (н)	ж3 Г _{ин}	ж3 Г _{дн}	ж3 Г _{ан}	ж3 Г _{тн}	ж3 Г _{кн}	ж3 Г _ш	ж3 Г _{он}
			Материальные ресурсы (м)	ж3 Г _{им}	ж3 Г _{дм}	ж3 Г _{ам}	ж3 Г _{тм}	ж3 Г _{км}	ж3 Г _{см}	ж3 Г _{ом}
II.	N ^п	Нематериальные ресурсы (н)	р1 Г _{ин}	р1 Г _{дн}	р1 Г _{ан}	р1 Г _{тн}	р1 Г _{кн}	р1 Г _ш	р1 Г _{он}	
			Материальные ресурсы (м)	р1 Г _{им}	р1 Г _{дм}	р1 Г _{ам}	р1 Г _{тм}	р1 Г _{км}	р1 Г _{см}	р1 Г _{ом}
			Нематериальные ресурсы (н)	р2 Г _{ин}	р2 Г _{дн}	р2 Г _{ан}	р2 Г _{тн}	р2 Г _{кн}	р2 Г _ш	р2 Г _{он}
	N ^т	Материальные ресурсы (м)	р2 Г _{им}	р2 Г _{дм}	р2 Г _{ам}	р2 Г _{тм}	р2 Г _{км}	р2 Г _{см}	р2 Г _{ом}	
			Нематериальные ресурсы (н)	р3 Г _{ин}	р3 Г _{дн}	р3 Г _{ан}	р3 Г _{тн}	р3 Г _{кн}	р3 Г _ш	р3 Г _{он}
			Материальные ресурсы (м)	р3 Г _{им}	р3 Г _{дм}	р3 Г _{ам}	р3 Г _{тм}	р3 Г _{км}	р3 Г _{см}	р3 Г _{ом}
III.	N ^г	Нематериальные ресурсы (н)	т1 Г _{ин}	т1 Г _{дн}	т1 Г _{ан}	т1 Г _{тн}	т1 Г _{кн}	т1 Г _ш	т1 Г _{он}	
			Материальные ресурсы (м)	т1 Г _{им}	т1 Г _{дм}	т1 Г _{ам}	т1 Г _{тм}	т1 Г _{км}	т1 Г _{см}	т1 Г _{ом}
			Нематериальные ресурсы (н)	т2 Г _{ин}	т2 Г _{дн}	т2 Г _{ан}	т2 Г _{тн}	т2 Г _{кн}	т2 Г _ш	т2 Г _{он}
	N ^л	Материальные ресурсы (м)	т2 Г _{им}	т2 Г _{дм}	т2 Г _{ам}	т2 Г _{тм}	т2 Г _{км}	т2 Г _{см}	т2 Г _{ом}	
			Нематериальные ресурсы (н)	т3 Г _{ин}	т3 Г _{дн}	т3 Г _{ан}	т3 Г _{тн}	т3 Г _{кн}	т3 Г _ш	т3 Г _{он}
			Материальные ресурсы (м)	т3 Г _{им}	т3 Г _{дм}	т3 Г _{ам}	т3 Г _{тм}	т3 Г _{км}	т3 Г _{см}	т3 Г _{ом}

Виды, формы и ресурсы обеспечения объектов городской недвижимости	Сценарии развития		Иновационно-прорывной (i)	Индустриально-инновационный (d)	Агропромышленный (a)	Туристический (t)	Санаторно-курортный (k)	Транзитный (s)	Комплексный (o)
	Новое строительство (1)	Поддержание имеющихся объектов (2)								Ликвидация и утилизация (3)
IV.	Новое строительство (1)	нематериальные ресурсы (н)	$\Gamma_{ин}^{п1}$	$\Gamma_{дн}^{п1}$	$\Gamma_{ан}^{п1}$	$\Gamma_{тн}^{п1}$	$\Gamma_{кн}^{п1}$	$\Gamma_{шн}^{п1}$	$\Gamma_{он}^{п1}$
		материальные ресурсы (м)	$\Gamma_{им}^{п1}$	$\Gamma_{дм}^{п1}$	$\Gamma_{ам}^{п1}$	$\Gamma_{тм}^{п1}$	$\Gamma_{км}^{п1}$	$\Gamma_{см}^{п1}$	$\Gamma_{ом}^{п1}$
	Поддержание имеющихся объектов (2)	нематериальные ресурсы (н)	$\Gamma_{ин}^{п2}$	$\Gamma_{дн}^{п2}$	$\Gamma_{ан}^{п2}$	$\Gamma_{тн}^{п2}$	$\Gamma_{кн}^{п2}$	$\Gamma_{шн}^{п2}$	$\Gamma_{он}^{п2}$
		материальные ресурсы (м)	$\Gamma_{им}^{п2}$	$\Gamma_{дм}^{п2}$	$\Gamma_{ам}^{п2}$	$\Gamma_{тм}^{п2}$	$\Gamma_{км}^{п2}$	$\Gamma_{см}^{п2}$	$\Gamma_{ом}^{п2}$
	Ликвидация и утилизация (3)	нематериальные ресурсы (н)	$\Gamma_{ин}^{п3}$	$\Gamma_{дн}^{п3}$	$\Gamma_{ан}^{п3}$	$\Gamma_{тн}^{п3}$	$\Gamma_{кн}^{п3}$	$\Gamma_{шн}^{п3}$	$\Gamma_{он}^{п3}$
		материальные ресурсы (м)	$\Gamma_{им}^{п3}$	$\Gamma_{дм}^{п3}$	$\Gamma_{ам}^{п3}$	$\Gamma_{тм}^{п3}$	$\Gamma_{км}^{п3}$	$\Gamma_{см}^{п3}$	$\Gamma_{ом}^{п3}$
V.	Новое строительство (1)	нематериальные ресурсы (н)	$\Gamma_{ин}^{д1}$	$\Gamma_{дн}^{д1}$	$\Gamma_{ан}^{д1}$	$\Gamma_{тн}^{д1}$	$\Gamma_{кн}^{д1}$	$\Gamma_{шн}^{д1}$	$\Gamma_{он}^{д1}$
		материальные ресурсы (м)	$\Gamma_{им}^{д1}$	$\Gamma_{дм}^{д1}$	$\Gamma_{ам}^{д1}$	$\Gamma_{тм}^{д1}$	$\Gamma_{км}^{д1}$	$\Gamma_{см}^{д1}$	$\Gamma_{ом}^{д1}$
	Поддержание имеющихся объектов (2)	нематериальные ресурсы (н)	$\Gamma_{ин}^{д2}$	$\Gamma_{дн}^{д2}$	$\Gamma_{ан}^{д2}$	$\Gamma_{тн}^{д2}$	$\Gamma_{кн}^{д2}$	$\Gamma_{шн}^{д2}$	$\Gamma_{он}^{д2}$
		материальные ресурсы (м)	$\Gamma_{им}^{д2}$	$\Gamma_{дм}^{д2}$	$\Gamma_{ам}^{д2}$	$\Gamma_{тм}^{д2}$	$\Gamma_{км}^{д2}$	$\Gamma_{см}^{д2}$	$\Gamma_{ом}^{д2}$
	Ликвидация и утилизация (3)	нематериальные ресурсы (н)	$\Gamma_{ин}^{д3}$	$\Gamma_{дн}^{д3}$	$\Gamma_{ан}^{д3}$	$\Gamma_{тн}^{д3}$	$\Gamma_{кн}^{д3}$	$\Gamma_{шн}^{д3}$	$\Gamma_{он}^{д3}$
		материальные ресурсы (м)	$\Gamma_{им}^{д3}$	$\Gamma_{дм}^{д3}$	$\Gamma_{ам}^{д3}$	$\Gamma_{тм}^{д3}$	$\Gamma_{км}^{д3}$	$\Gamma_{см}^{д3}$	$\Gamma_{ом}^{д3}$

Условные обозначения:

г – вид ресурса, вовлекаемого в соответствии со стратегическими сценариями;

ж - индекс принадлежности к сегменту жилых объектов недвижимости;

р - индекс принадлежности к сегменту недвижимости, обеспечивающей трудовую деятельность;

т – индекс принадлежности к сегменту транспортной инфраструктуры;

п - индекс принадлежности к сегменту недвижимости, обслуживающей процессы потребления;

д – индекс принадлежности к сегменту недвижимости для досуга и отдыха;

1, 2, 3 – индексы трех основных форм воспроизводства недвижимости;

1 – новое строительство;

2 – поддержание имеющейся недвижимости;

3 – ликвидация и утилизация;

і – индекс инновационно-прорывного сценария развития городской недвижимости;

d – индекс индустриально-инновационного сценария развития городской недвижимости;

а – индекс агропромышленного сценария развития городской недвижимости;

t – индекс туристического сценария развития городской недвижимости;

k – индекс санаторно-курортного сценария развития городской недвижимости;

s – индекс смешанного сценария развития городской недвижимости;

о – индекс комплексного сценария развития городской недвижимости.

Метод «встречных ресурсных потоков» предполагает в рамках каждого из сценариев комплексного развития городской недвижимости:

1) соблюдение принципа пропорционального развития недвижимости в рамках имеющегося ресурсного обеспечения. Это обеспечивается путем *ресурсной синхронизации* процессов создания новых объектов недвижимости, поддержания и обновления имеющейся недвижимости, ликвидации и утилизации устаревшей недвижимости;

2) безусловный учет принятых ограничений экологического и социального характера. Это обеспечивается приоритетом ресурсного обеспечения реализации первоочередных мер, к примеру, по сносу аварийного жилья, или расчистки городских территорий от мусора, выноса вредных производств за пределы густонаселенных городских районов или мер по снижению вредных выбросов в атмосферу и др. Указанный тип затрат на первом этапе формирования программ и проектов развития резервируется и изымается из ресурсной базы;

3) расширение областей использования нематериальных ресурсов развития, способных не только заместить существенные объемы материальных ресурсов развития, но и повысить экономическую эффективность их использования (ВИМ-технологии, информационно-коммуникационные технологии, информационные платформы потребительского сектора и др.);

4) предупреждение однонаправленной фокусировки инвестиционных ресурсов в рамках ведущего кластера городской экономики. Это обеспечивается стартовым использованием принципа «ориентации на сильного» [61] в целях масштабирования эффектов реализации его проектов и тиражирования новых способов производства, что позволяет последовательно создавать конкурентную среду и обеспечивать состоятельность в борьбе за ресурсы развития;

5) использование мер государственной поддержки комплексного развития городской недвижимости в случае обнаружения:

а) ресурсного дефицита реализации проектов в составе принятых ограничений;

б) технологического отставания строительных и эксплуатационных производственных мощностей, обеспечивающих в оперативном режиме новое строительство, обновление или ликвидацию объектов недвижимости;

в) экономической пассивности коммерческих участников процессов городского развития, включая банки, инвестиционные фонды и др.;

г) объективной необходимости реализации экономически неэффективных проектов и др.;

б) организации процессов реинвестирования временно отложенных проектов развития из доходов быстроокупаемых эффективных ключевых проектов;

7) создание системы проектного резервирования, в составе которой необходимо учесть в рамках выбранных стратегических сценариев развития недвижимости $\{N_{ij}\}$ проектные пулы II-ой, III-ей и т.д. очередей, активируемые в соответствии с ростом возможностей ресурсного обеспечения.

Основываясь на смысловой конструкции метода «встречных ресурсных потоков» формализуем модель синхронизации процессов развития городской недвижимости.

$$\{N^N(t)\}^c = \{ \{N^{Ж}(t)\}, \{N^P(t)\}, \{N^T(t)\}, \{N^П(t)\}, \{N^Д(t)\} \} \quad (3.2.10.)$$

$$\{N^N(t)\}^c = F(\{r_{HM}^N(t)\}, \{r_{HM}^d(t)\}, \{O_{HM}^N(t)\}, \{M_{HM}^N(t)\}) \longrightarrow \{I^f(t)\}^c \quad (3.2.11.)$$

$$\{r_{HM}^N(t)\} = \left\{ \begin{array}{l} \sum_{n=1}^N \{r_{iH}^{n1}(t)\} + \sum_{n=1}^N \{r_{iM}^{n1}(t)\} \\ \sum_{n=1}^N \{r_{iH}^{n2}(t)\} + \sum_{n=1}^N \{r_{iM}^{n2}(t)\} \\ \sum_{n=1}^N \{r_{iH}^{n3}(t)\} + \sum_{n=1}^N \{r_{iM}^{n3}(t)\} \end{array} \right\} \quad (3.2.12.)$$

Если $\sum_i \sum_n \sum_m r_{iHM}^{nc}(t) \square \sum_{n=1}^N I_{HM}^{nd}(t)$, то

$\{r_{HM}^d(t)\}$ и $\{M_{HM}^N(t)\}$ - не используются.

$$\{N^N(t)\}^c = F(\{r_{HM}^N(t)\}, \{O_{HM}^N(t)\}) \quad (3.2.13.)$$

Если $\{O_{HM}^N(t)\} = \text{const}$ на заданном интервале t , то

$$\{N^N(t)\}^c = F(\{r_{HM}^N(t) - O_{HM}^N(t)\}) \quad (3.2.14.)$$

Если $\sum_i \sum_n \sum_m r_{iHM}^{nc}(t) \geq \sum_{n=1}^N I_{HM}^{nd}(t)$ и $\{M_{HM}^N(t)\}$ не используется,

то в первую очередь используется $\{r_{HM}^d(t)\}$.

Если $\sum_i \sum_n \sum_m r_{iHM}^{nc}(t) + \sum_d r_{HM}^d(t) \square \sum_{n=1}^N I_{HM}^{nd}(t)$,

то $\{M_{HM}^N(t)\}$ может не использоваться.

Если $\sum_i \sum_n \sum_m r_{iHM}^{nc}(t) + \sum_d r_{HM}^d(t) \geq \sum_{n=1}^N I_{HM}^{nd}(t)$

то $\{M_{HM}^N(t)\}$ дополняет ресурсное обеспечение.

Условные обозначения:

c - сценарий развития;

$\{r_{HM}^N(t)\}$ - имеющиеся материальные и нематериальные городские ресурсы развития;

$\{r_{HM}^d(t)\}$ - внешние материальные и нематериальные ресурсы развития;

$\{O_{HM}^N(t)\}$ - материальные и нематериальные ресурсы, направляемые на реализацию проектов ограничительного характера;

$\{M_{HM}^N(t)\}$ - материальные и нематериальные ресурсы, поступающие в форме государственной поддержки;

$\{I_{HM}^{\Pi \partial}(t)\}$ - совокупные инвестиционные ресурсы города.

Отметим, что для каждого сценария формируются свои ресурсные матрицы с учетом ограничений, доступности внешней ресурсной поддержки и емкости мер государственного регулирования, которые используются в модели по мере необходимости, то есть в случае недостатка инвестиционных ресурсов города. Также будем иметь в виду, что все ресурсные проекции форм воспроизводства недвижимости отражают влияние геополитических, институциональных, структурных, стартовых и др. факторов и требуют обеспечения пропорционального распределения ресурсных потоков. За освоение последних отвечает строительная отрасль, состояние и развитие которой определяет конечную эффективность комплексного развития городской недвижимости.

Резюмирующая часть раздела 3.2.

Базируясь на логике процесса комплексного развития городской недвижимости, автором предложено:

1. В качестве оценочных критериев использовать индикаторы устойчивого развития застроенных территорий, сгруппированные по основным подсистемам жизнедеятельности города.

2. Реализовать структурно-динамический метод анализа, разработанный автором, применительно ко всем основным формам развития городской недвижимости с учетом приоритета развития недвижимости производственного сектора городской экономики.

3. Выделить семь базовых стратегических сценариев комплексного развития городской недвижимости, в основе которых формируются центры (кластеры) инвестиционного притяжения с не менее, чем 30 % от объема

совокупных инвестиционных ресурсов города.

4. Внедрить разработанный автором метод «встречного ресурсного потока», позволяющий не только обеспечивать пропорциональное инвестирование новой, обновления имеющейся и ликвидации устаревшей недвижимости, но и учитывать ограничения социального и экологического характера, а также возможности внешних заимствований.

5. Использовать меры государственной поддержки исключительно в случае ресурсного дефицита реализации проектов в составе принятых ограничений; технологического отставания строительных и эксплуатационных производственных мощностей; экономической пассивности коммерческих участников процессов городского развития, включая банки, инвестиционные фонды и др.; объективной необходимости реализации экономически неэффективных проектов и др.

6. Создать систему проектного резервирования, в составе которой учесть в рамках выбранных стратегических сценариев развития недвижимости $\{N_{ij}\}$ проекты II-ой, III-ей и т.д. очереди, активируемые в соответствии с ростом возможностей ресурсного обеспечения.

3.3. Значение строительного комплекса в развитии городской недвижимости

Комплексное развитие городской недвижимости требует высокого уровня организации инвестиционно-строительной деятельности, обеспечивающей, с одной стороны, все формы расширенного воспроизводства недвижимости, с другой, требующей и потребляющей огромный объем материально-технических и нематериальных ресурсов. Ресурсы аккумулируются субъектами хозяйствования, затем рассредоточиваются по различным видам проектов нового строительства, обновления и ликвидации. Совокупность субъектов инвестиционно-строительной деятельности, осуществляющих строительные работы, работы по капитальному ремонту, реконструкции и реновации, работы по сносу и утилизации строительного мусора и др., производящих строительные материалы и строительную технику, осуществляющих проектирование и все формы консалтинга инвестиционно-строительной деятельности, относящиеся к кодам Общероссийского классификатора видов экономической деятельности ОК 029-2014 [70], предлагается идентифицировать как «строительный комплекс», а будучи зарегистрированные в городе как «городской строительный комплекс».

Таким образом, в состав строительного комплекса входит вся совокупность функционирующих в российской юрисдикции общестроительных и специализированных строительных предприятий, проектные и консалтинговые организации, предприятия, создающие программные продукты и поддерживающие информационно-коммуникационные технологии, предприятия по производству строительных материалов, деталей и конструкций, предприятия, производящие и передающие в лизинг строительную технику, некоммерческие организации (СРО), паевые фонды и др. (рисунок 3.3.1).

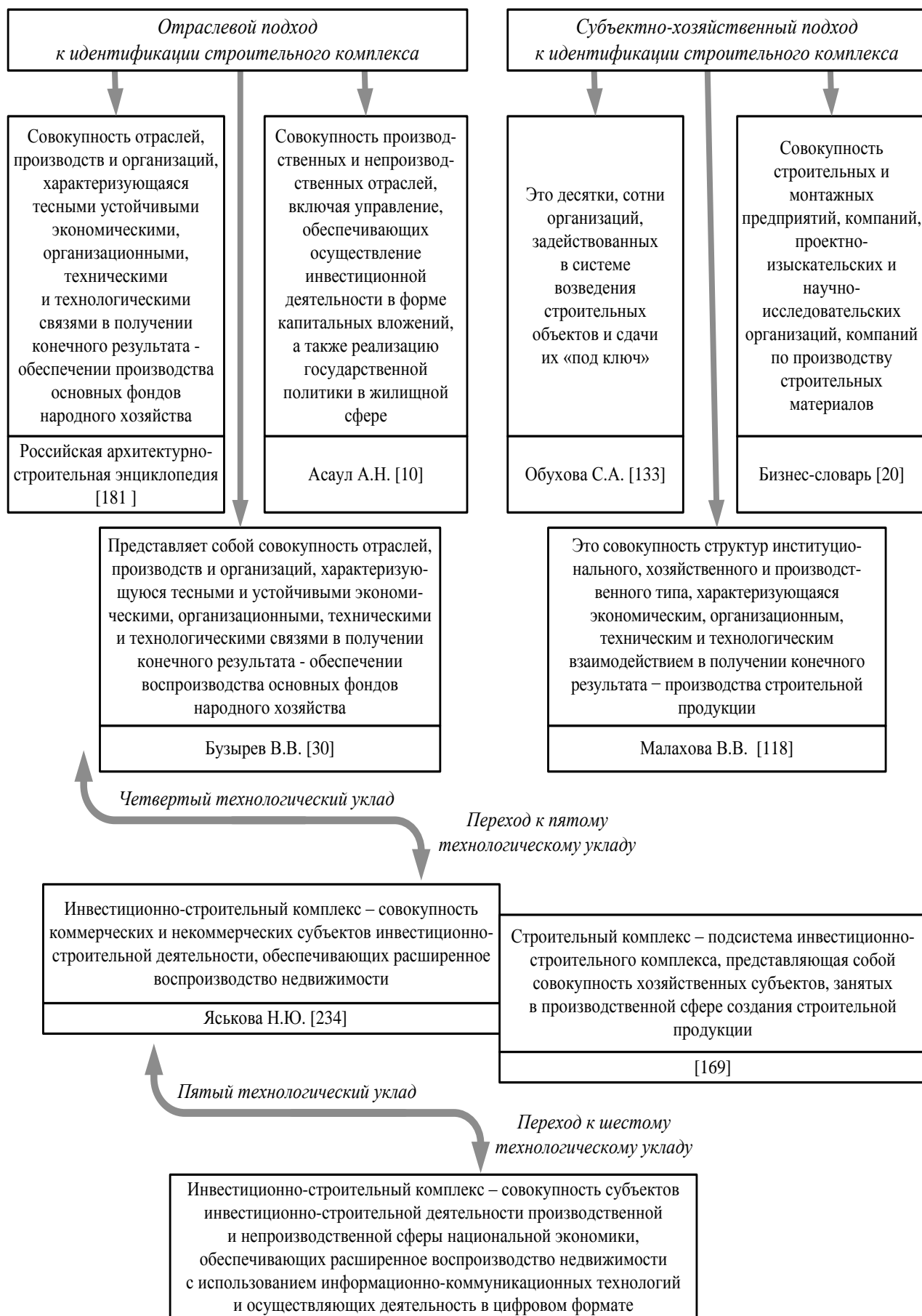


Рисунок 3.3.1. Эволюция понятия строительного комплекса (систематизировано автором)

Масштаб деятельности, организационно-правовая форма и характер собственности в данном случае не является признаком, который следует принимать во внимание при отнесении субъекта к строительному комплексу.

На рисунке 3.3.1 представлены наиболее распространенные, присущие четвертому технологическому укладу, определения строительного комплекса. Пятому технологическому укладу присуще фактически сращивание строительной и инвестиционной деятельности. На практике замыкание технологических процессов строительства и его ресурсного, в т.ч. инвестиционного, обеспечения [94] сфокусировалось в деятельности крупных девелоперских компаний с функционалом застройщиков-инвесторов.

Современная инвестиционно-строительная деятельность осуществляется не только в рамках инвестиционно-строительного комплекса в тесном контакте предприятий производственной и финансово-кредитной сфер деятельности, но и в информационном пространстве и сетевом режиме взаимодействия. В то же время именно предприятия строительного комплекса (ПСК) опосредуют ресурсопотоки, обслуживающие комплексное развитие городской недвижимости. От степени готовности ПСК, а именно укомплектованности проектными командами, квалифицированными рабочими кадрами, строительной техникой и технологиями, информационными технологиями, устойчивыми партнерскими связями, финансово-кредитными механизмами, правовыми компетенциями и др., зависит способность обеспечивать высокое качество строительства в режиме времени и, в конечном счете, положительную динамику уровня ресурсоотдачи. В данном случае важно понимать, что новые компетенции в области комплексного развития недвижимости касаются способности эффективно управлять оборотом как материальных, так и нематериальных ресурсов, поддерживаемым в непрерывном режиме своевременной стратегической фокусировкой деятельности. Последняя касается *выбора*:

1) сегмента инвестиционно-строительной деятельности, т.е. фокусировки на новое строительство, капитальный ремонт и реконструкцию, реновацию или снос и утилизацию устаревших фондов;

2) конструктивных решений в диапазоне от крупнопанельных и объемных блоков, смешанных систем, каркасных или крупноблочных домов, монолитных и сборномонолитных, кирпичных, ячеистых, деревянных и мн. др.;

3) стадии жизненного цикла недвижимости (проектирование, строительство, эксплуатация, ликвидация), на которых осуществляется деятельность ПСК;

4) вида деятельности: кредитно-финансовая, проектная, строительная, логистическая, консалтинговая, контрактно-закупочная, программное обеспечение, контрольно-учетная, надзорная и др.;

5) методов инвестиционно-строительной деятельности (хозяйственный, доленое строительство, концессионный, «под ключ», подрядный и др.);

6) форм участия в объединениях, партнерствах, а также принадлежности к отраслевым или региональным кластерам и др.

Совершенно очевидно, что стратегическая фокусировка деятельности ПСК в условиях рыночной экономики является осознанным выбором владельцев бизнеса и его управленческих команд. Но это не значит, что меры государственного регулирования не на неё оказывают влияние. Определяя стратегический сценарий развития и аккумулируя ресурсы для его реализации, стратегический блок городского развития формирует центры инвестиционного притяжения, побуждая предприятия строительного комплекса реструктурировать деятельность, приобретать новые компетенции и конкурировать на строительном рынке.

Анализ перспективной структуры инвестирования сферы недвижимости показал, что поставленные цели и приоритеты развития, в т.ч.

по выявленным кластерам недвижимости, не имеют соответствующих масштабу производственных мощностей ПСК. Так, в результате ряда проведенных исследований [165], были выявлены следующие диспропорции развития строительного комплекса как элемента экономики города:

1) опережающее развитие общестроительных предприятий, функционально относящихся к разряду крупных застройщиков. Это связано с форсажем реализации Национального проекта «Жилье и городская среда» [143], по-прежнему высоким платежеспособным спросом на жилье, новыми правовыми нормами долевого строительства, институционализацией ипотечного кредитования [95] и др.;

2) запаздывания развития предприятий, специализирующихся в области инженерного обеспечения и специализированного инфраструктурного строительства, требующего большого объема капитальных вложений, специализированных компетенций и навыков, высокопрофессионального персонала, обученных проектных команд и адекватных строительных, информационных и эксплуатационных технологий;

3) отсталость предприятий, отвечающих за реализацию инвестиционно-строительных процессов обновления сложившейся недвижимости, включая реновацию. Это обусловлено низкой ремонтпригодностью современного нового, особенно высотного, строительства и выражается в технологической несовместимости и рассинхронизации процессов нового строительства, капитального ремонта, а также реновации сложившейся застройки;

4) несоизмеримо малого количества высокоразвитых, использующих инновационные технологии и создающих высокопроизводительные рабочие места, строительных предприятий. Подавляющее количество субъектов строительства характеризуется использованием технологий середины и конца XX века;

5) несогласованность профессионального и квалификационного состава

трудовых ресурсов ПСК программе строительных работ по основным видам, сегментам и территориальным локациям;

б) доминирование материальных ресурсов развития ПСК, запаздывание в использовании нематериальных ресурсов, исключение их из сферы планирования, учета и контроля и др. Исключение составляют технологии информационного моделирования, но их уровень существенно отстает от уровня развитых стран (Великобритания, США и др.).

Современный и прогнозируемый профиль строительного комплекса по видам строительных работ в разрезе основных сегментов строительства представлен в таблице 3.3.1.

Как следует из таблицы, работы по сносу зданий и сооружений и утилизации строительного мусора, будучи капиталоемкими, пока не учитываются в стратегических планах развития отрасли.

Характеризуя объект инвестиционно-строительной деятельности, систематизируем широко обсуждаемые в настоящее время проблемы [48, 153]:

1) высокий уровень гетерогенности городских территорий (застроенных, в т.ч. с наличием аварийной, изношенной и морально устаревшей недвижимости);

2) догоняющий тип развития недвижимости социального сегмента (общественные пространства, досугово-развлекательная и спортивно-оздоровительная недвижимость), транспортной инфраструктуры и др.;

3) разбалансированность и рассинхронизация процессов развития жилой и производственной сферы. Обеспеченность высокопроизводительными рабочими местами существенно отстает от решения задач обеспечения жильем;

4) низкий уровень качества ресурсного обеспечения. Строительные материалы, машины, оборудование, информационные технологии, кадровое обеспечение и др. лишь на 40 % соответствуют современным

Таблица 3.3.1.

Прогноз объемов строительных работ в разрезе основных сегментов строительства (базовый сценарий),

млрд руб. в текущих ценах

№	Сегмент строительства	2017 (факт)	2018 (факт)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
1.	Жилищное строительство	3506	3828	3631	4104	4683	6474	6959	7446	7705	9308
2.	Капитальный ремонт в жилищном строительстве	170	170	179	187	195	202	210	218	227	254
3.	Строительство в социальном секторе	212	250	267	309	355	402	427	453	471	566
4.	Промышленное строительство	3016	3367	3361	3607	3893	4234	4687	5169	5595	7548
5.	Инфраструктурное строительство	670	771	1085	1268	1374	1439	1426	1458	1521	1981
6.	Совокупный объем работ по виду деятельности «Строительство»	7573	8386	8523	9475	10 500	12 752	13 705	14 744	15 591	19 656

Систематизировано автором на основе данных «Стратегия развития строительной отрасли Российской Федерации

до 2030 года» от 06.12.2019 г. [200]

требованиям [200];

5) полная неукомплектованность строительными мощностями сегментов по сносу и утилизации непригодной для эксплуатации недвижимости. Объемы последней лавинообразно возрастают, становясь решающим фактором снижения конкурентоспособности городской среды;

6) преимущественное использование экономических оценок, отсутствие в системе долгосрочного планирования комплексного развития городской недвижимости индикаторов устойчивого развития и др.

Имеющиеся диспропорции не позволяют процессам развития соответствовать требованиям гармоничного подхода. ПСК за редким исключением (это в основном города - миллионники) не справляются собственными силами с городской программой строительных работ. Городской рынок строительных услуг занимают строительные предприятия из других регионов. В результате горожане теряют высокооплачиваемую работу, а доходы привлеченных из других регионов работников не влияют на развитие потребительского сектора городской экономики. При этом отсутствие локальных строительных мощностей априори приводит к удорожанию строительной продукции, снижая уровень ее доступности и как минимум фактически не сдерживая рост эксплуатационных затрат.

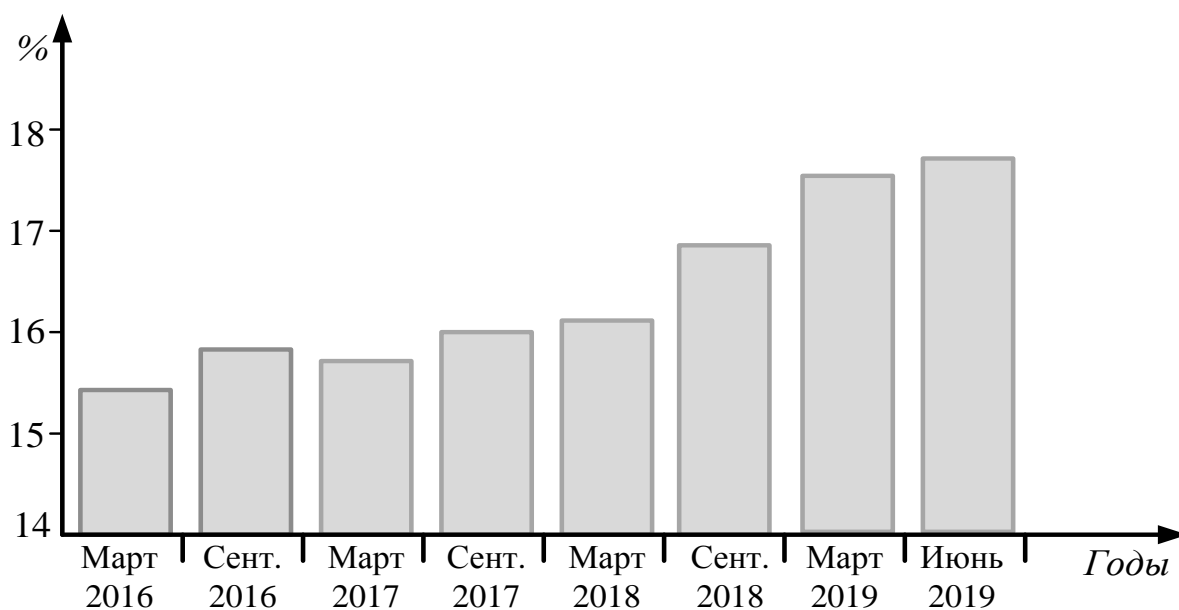
Долгосрочность и пролонгированность последствий низкой эффективности строительной фазы негативно отражается на эксплуатационной и ликвидационной фазе жизненного цикла недвижимости. Последние в свою очередь непосредственно определяют необходимость нового строительства. Так, с точки зрения автора, объемы нового жилищного строительства имеют столь масштабный характер в связи с недооценкой ремонтного потенциала имеющейся жилой недвижимости. А вынос «пятен» застройки за пределы имеющихся городских территорий явно не учитывает потенциал высвобождающихся в результате сноса устаревшей недвижимости

городских пространств.

Анализ направлений и видов деятельности ПСК страны [208] показал, что за последние десять лет объемы нового строительства не менее чем в три раза превышают объемы капитального и текущего ремонта зданий и сооружений. Статистика показывает, что доля объемов работ по сносу, относящихся к специализированным работам, составляет в общем объеме работ порядка 6-7 %. Между тем нацеленность на масштабирование и повсеместную реализацию программы реновации предполагает существенное расширение объемов работ по сносу устаревшей недвижимости. 390 млн. кв. м пятиэтажек, построенных до 1976 г., фактически должны быть снесены. Кроме того, накопление вновь признанного аварийного жилья составляет приблизительно 2 млн. кв. м в год. В стране также имеются ветхие и аварийные деревянные дома. Объемы ликвидационных работ огромны, а технологии сноса и утилизации фактически не обновляются. Между тем, снос здания – сложная, но решаемая задача. Но ее решение до сих пор базируется на послевоенных технологиях. Утилизация – проблема гораздо менее изученная. По оценкам экспертов только один пятиэтажный панельный жилой дом (≈ 5 тыс. кв.м) превращается в 8 тысяч тонн строительных отходов. Их целевое использование и утилизация – одна из сложнейших задач, стоящих перед современным строительным комплексом. Качество ресурсного обеспечения (машины и механизмы, кадры, технологии и материалы, нормы и правила) остаются пока за пределами стратегических изысканий.

Оценка ближайших перспектив по благоустройству городской среды и выходу на международные стандарты качества жилья не оставляет сомнений в необходимости дальнейшего роста объемов работ по сносу. В то же время ряд экспертов обращает внимание на усиление действия отягощающих факторов. Так, научный руководитель ЦНИИП Минстроя России А. Кривов убежден, что строящееся в настоящее время многоэтажки – это *токсичный городской актив* с коротким жизненным циклом. Тому множество причин:

негативное влияние на здоровье человека, высокие риски в чрезвычайных ситуациях (в случае даже частичного или временного вывода из строя инженерных систем жилье становится непригодным для проживания), низкая ремонтпригодность, затруднительность эффективного управления и самоуправления, дороговизна эксплуатации, сноса и утилизации [127]. Несмотря на это, только за последние два года средняя этажность жилых новостроек выросла на два этажа (рисунок 3.3.2).



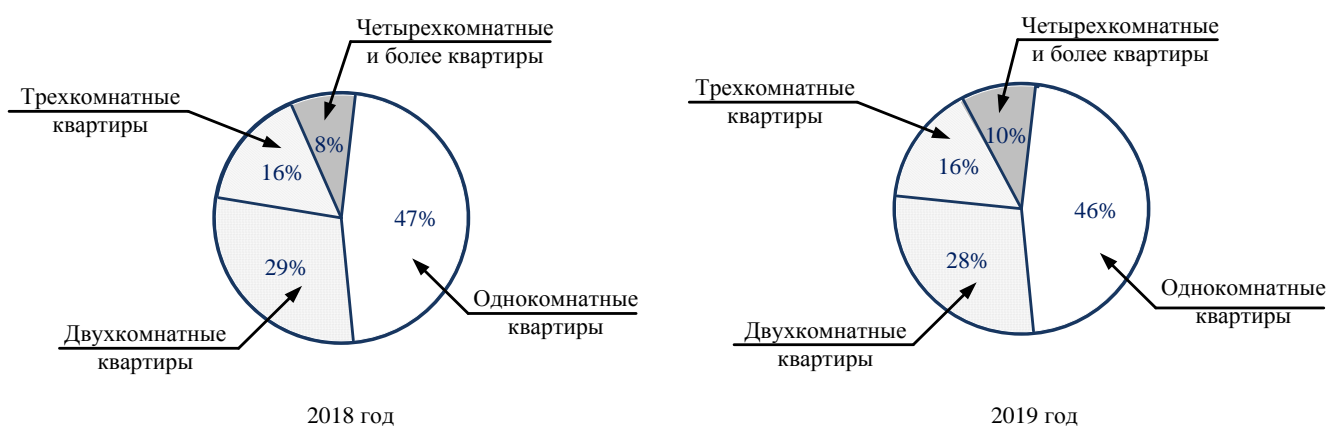
Источник: *erzrf.ru*

Рисунок 3.3.2. Динамика изменения средней этажности текущего строительства в России (систематизировано автором)

По данным «Бест-Новостроя» количество строящихся жилых корпусов свыше 30 этажей в Москве за 2 года выросло с 67 до 115. Даже на городской периферии появился ряд проектов со зданиями свыше 40 этажей. По данным «Метриум» на объекты до 9 этажей приходится всего около 4 % общего объема строительства. В результате практически во всех крупных городах РФ важнейшим трендом стал резкий рост плотности застройки (с 25 тыс. кв. м на гектар она выросла к 45, а столицах до 70 тыс. кв. м на гектар). В Приложении А представлены самые высокие строящиеся комплексы Москвы. Отметим также, что современные оценки стоимости работ по

утилизации объекта недвижимости, по мнению экспертов, равны стоимости его строительства [139].

Вторым по значимости устойчивым трендом последнего времени стало изобилие малогабаритных квартир (рисунок 3.3.3), которые не только снижают планку обеспеченности качественным жильем, но и являются безусловным демографическим вызовом.



Источник: Росстат

Рисунок 3.3.3. Структура спроса на квартиры в МКД в 2018-2019 гг., %
(систематизировано автором)

По оценкам экспертов рынка недвижимости, спрос на маленькие квартиры в условиях падения или стабилизации реальных доходов будет только расти, так как помимо относительно доступной цены, именно однокомнатные квартиры легче и продать и сдать в аренду. Этот дисбаланс рынка недвижимости углубляется последние 5 лет и прямо противоречит решению задачи обеспечения комфортным жильем. В настоящее время средний размер квартиры в новостройках равен 70 кв. м (данные Минстроя России), то есть ниже чем на Украине (79 кв. м), Узбекистане (121 кв. м) и др. Улучшение жилищных условий требует существенного изменения квартирографии многоквартирных домов, разработки и внедрения механизмов индивидуального домостроения, мер реструктуризации цен на жилье (имея в виду, что на строительные-монтажные работы приходится не более 30 % затрат, остальные 70 % - это затраты на выплату процентов за

кредит, налогов, подключений к инфраструктуре и др.). Сложившееся положение совершенно определенно потребует системных мер государственной поддержки, как в форме противодействия росту цен, так и в форме поддержки индивидуального жилищного строительства (рисунок 3.3.4).

Анализ проекта «Стратегия развития строительной отрасли РФ до 2030 г.» (от 06.12.2019 г.) показал, что фокус современных мер государственной поддержки сосредоточен в области внедрения в инвестиционно-строительную деятельность нематериальных ресурсов в форме информационных технологий. Цели цифровизации строительства приведены в таблице 3.3.2.

Таблица 3.3.2.

Целевые показатели по направлению
«Цифровизация строительной отрасли»

№	Наименование	2020	2024	2030
1.	Доля проектных организаций, применяющих на практике технологии информационного моделирования, %	24	45	50
2.	Доля построенных и реконструированных объектов капитального строительства, имеющих информационную модель, %	5	20	65
3.	Удельный вес осуществления в электронной форме процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур, %	10	100	100

Систематизировано автором на основе данных «Стратегия развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года» от 06.12.2019 г. [200]

Так к 2024 г. все без исключения процедуры в сфере строительства переводятся в электронную форму, а к 2030 г. запрещается взаимодействие в бумажной форме и создается единое информационное пространство.

Развитие проектно-строительных мощностей стратегически ориентируется на создание института повторного проектирования в форме реестра 1000 лучших проектов, что позволит использовать инновационные методики и продукты автоматизированного проектирования и экспертного контроля качества проекта, как декларируется в Стратегии 2030, на всех стадиях его жизненного цикла. Между тем ни в видах



Рисунок 3.3.4. Меры государственной поддержки строительства жилья (разработано автором)

строительной деятельности, ни в технологическом пакете не учитывается ликвидационная стадия жизненного цикла недвижимости. Имея в виду, что демонтаж зданий и сооружений требует использования специализированной строительной техники, новых компетенций по сносу и утилизации, технологий переработки строительного мусора, стандартов безопасности проведения работ и экологических барьеров запыления и шумового воздействия, без мер государственной поддержки создания, технологического, технического, кадрового и нормативно-технического обеспечения деятельности нового типа ПСК экономическая эффективность ликвидационной стадии не может быть достигнута. В условиях перехода к проектному финансированию и неизбежного роста стоимости строительной продукции во избежание критического снижения ее ликвидности затраты на подготовку строительной площадки должны быть минимизированы.

Способность городского строительного комплекса обеспечить необходимое и востребованное каждым стратегическим сценарием комплексное развитие городской недвижимости определяется не только наличием полноценных компетенций, специализированных строительных мощностей и потенциала внутренней самооптимизации [230, 234], но и качеством институциональной среды, которая по возможности должна реструктурироваться, адаптируясь к требованиям сценарного подхода. Разумеется, между социально-экономическими целями и институтами нет однозначной связи, но в любом случае институциональная поддержка инвестиционно-строительных процессов должна быть не только взаимосогласованной, непротиворечивой, прозрачной и определенной, но и иметь мотивационные элементы, поддерживающие целевую фокусировку выбранного сценария развития.

Проведенный анализ показал, что в городах с доминированием неформальных институтов над формальными, т.е. имеющими в институциональном пространстве регулирования строительного комплекса высокую долю норм непрямого действия, сфера недвижимости развивается

по стагнирующей или кризисной траектории.

В целом состояние городского строительного комплекса, с одной стороны, критически важно как ключевой элемент стартового потенциала развития (расширенного воспроизводства) городской недвижимости, с другой, его развитие также требует ресурсного обеспечения. Стратегия развития строительной отрасли [200] определила цель, принципы и направленность мер государственного регулирования региональных строительных комплексов. Они должны способствовать:

- 1) сбалансированному решению задач создания конкурентоспособной комфортной среды жизнедеятельности;
- 2) сохранению и улучшению природной среды;
- 3) поддержке процессов решения социальных задач развития;
- 4) созданию условий для роста деловой активности, добросовестной конкуренции, информатизации, инновационного развития, стандартизации, устойчивого роста производительности труда и др.

Указанные задачи реализуются на практике с учетом территориальной специфики, возможностей цифровизации и технологической интеграции административных, управленческих и строительных процессов. Сфера государственного регулирования по мере развития будет сужаться за счет расширения саморегулирования и самооптимизации ПСК [46, 200]. Развитие сферы государственного регулирования и формирование новых компетенций строительных предприятий должны быть взаимосвязаны. Следовательно, можем утверждать, что эти процессы должны быть синхронизированы с тем, чтобы меры регулирования не опережали необходимый уровень подготовки специалистов. В противном случае даже самые продуманные комплексные меры не дадут ожидаемых результатов. А в условиях сниженной планки деловой активности и саморегулирования способны лишь приостановить процессы стагнации или смягчить протекание кризисов.

Среди мер государственной поддержки строительного комплекса активируются те, которые имеют прямое воздействие на реализацию

приоритетного сегмента строительства. К примеру, если выбран и реализуется транзитный сценарий, основными целями являются:

1) реализация основных задач модернизации и расширения элементов магистральной транспортной инфраструктуры, находящейся в пределах городских пространств;

2) технологическое обеспечение нового строительства, реконструкции и ликвидации устаревших объектов транспортной инфраструктуры, включая складские помещения внутри и за пределами городских территорий (при условии принадлежности субъектам городского хозяйства и использования городской рабочей силы);

3) институциональное обеспечение рынка строительных работ по созданию транзитного сегмента объектов недвижимости, включая переход на контракты жизненного цикла, расширение использования лизинга и др.;

4) стимулирование модернизации производств, обеспечивающих ведение специализированных строительных работ и др.

Соответственно меры государственной поддержки процессов модернизации, технологического обеспечения, нормативно-правового регулирования, как было показано в р. 3.2 диссертационного исследования, должны способствовать преодолению ресурсных ограничений развития.

Что касается сценариев развития, в фокусе которых находится промышленное строительство, общая направленность мер государственной поддержки может быть охарактеризована как развитие компетенций, интегрирующих все стадии реализации проекта в режиме расширения практики применения типовых контрактов (ФИДИК и др.), роста взаимного доверия участников строительства, расширения практики использования внесудебных методов разрешения споров. Актуальные цели и задачи промышленного строительства представлены на рисунке 3.3.5.

Общие требования к современным объектам городской недвижимости (включая социально ориентированные) базируются на трансформации:

Целевой блок: 2030 / 2018

Объем промышленного строительства, всего – рост в 2,5 раза
(трлн. руб.) - 10,88 / 4,29

в том числе:

нефтегазовый комплекс	- 2,6 раз
нефтепереработка	- 1,9 раз
горнодобывающая отрасль	- 2,4 раза
электроэнергетика	- 2,3 раза
химическая отрасль	- 3,1 раза
деятельность в области информации и связи	- 1,6 раз
коммерческая недвижимость	- 2,6 раза



*Задачи устойчивого развития сегмента
промышленного строительства*

1. Технологическая модернизация, снижение зависимости от иностранных технологий (в т.ч. проектирования).
2. Стимулирование развития ПСК – интеграторов полного жизненного цикла, способных реализовывать проекты под ключ.
3. Переход на типовые контракты проектного управления.
4. Повышение конкурентоспособности ПСК, расширение экспорта строительной продукции и услуг.
5. Обеспечение прозрачности строительного рынка, создание здоровой конкурентной среды в сфере городской недвижимости.
6. Совершенствование нормативно-правового и нормативно-технического регулирования промышленного строительства.
7. Расширение использования технологий информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла недвижимости.
8. Создание «бесшовной» цифровой среды, минимизация и ускорение административных процедур.
9. Развитие информационных систем и платформ.
10. Масштабирование использования типовых проектов.
11. Повышение качества кадрового потенциала и др.



Формирование необходимых и достаточных для комплексного развития городской недвижимости промышленных сегмента строительных мощностей полного жизненного цикла

Рисунок 3.3.5. Актуальные цели и задачи промышленного строительства (разработано автором)

- 1) функциональных требований недвижимости, исходя из преобразования модели жизнедеятельности в городской среде;
- 2) архитектурно-строительных методов проектирования, строительства и эксплуатации;
- 3) технологий деструкции и утилизации объектов недвижимости;
- 4) системы безопасности зданий и прилегающих территорий на основе учета природных, техногенных и человеческих рисков;
- 5) технологий контроля качества воздуха, уровня шума и др.;
- 6) среды для людей с ограниченными возможностями здоровья;
- 7) технологий производства новых строительных материалов и др.

Стратегией развития строительного комплекса до 2030 года предусматривается использование: компьютерных, когнитивных технологий искусственного интеллекта; технологий префабрицированного модульного строительства; применение роботизированных комплексов в процессах строительства; использование «зеленых» и безотходных технологий, а также природоподобных и конвергентных, социо-киберфизических технологий «умного города» и др. Масштабному распространению «умных» решений в российских городах препятствует отсутствие полноценной нормативной базы для создания условий внедрения цифровых технологий и инженерных решений «умного города». Центры компетенций по этому направлению планируется создать к 2024 г. Учитывая зарубежный опыт (р. 2.2.), в США начиная с 2015 г. проходят тестирование «интеллектуальные» городские технологии. Строится модельный город в штате Нью-Мексико с целью тестирования интеллектуальных систем контроля дорог, сетей, технологий, коммуникаций.

Исследование кластера интеллектуальных технологий развития городского хозяйства показало, что городская недвижимость, обслуживающая водоснабжение, энергетику, транспорт, медицинские услуги и утилизацию отходов, должна реконструироваться и обновляться, что потребует новых компетенций и нового ресурсного обеспечения

деятельности ПСК.

Таким образом, независимо от стратегического сценария развития городской недвижимости, современный строительный комплекс вошел в стадию радикального инновационного обновления. Это потребует синхронизации усилий ПСК и государственных мер поддержки, способной максимально снизить планку ресурсных ограничений развития.

Резюмирующая часть раздела 3.3.

Учитывая функциональную нагрузку строительного комплекса в обеспечении комплексного развития городской недвижимости, в диссертационном исследовании была дана оценка степени готовности ПСК обеспечить новое строительство в различных сегментах городской недвижимости, ее обновление, а в случае устаревания ее снос и утилизацию. Установлено:

1. Стратегическая фокусировка деятельности ПСК касается выбора сегмента, конструктивных решений, стадий жизненного цикла недвижимости, а также вида деятельности и форм партнерского взаимодействия.

2. Накопление диспропорций развития строительного комплекса снижает возможность ПСК системно реструктурировать деятельность, что увеличивает масштаб и количество мер государственной поддержки строительного комплекса, усложняя их практическую реализацию.

3. Имеющиеся проблемы развития строительного комплекса свидетельствуют о разбалансированности и рассинхронизации процессов нового строительства, обновления и сноса объектов недвижимости, происходящие на фоне роста объемов деструкции зданий и сооружений и утилизации строительного мусора.

4. Усиление воздействия факторов приумножения объемов сноса и утилизации объектов недвижимости происходит за счет роста высотного строительства, преобладания малогабаритных однокомнатных квартир,

низкого уровня экономической эффективности инвестиционно-строительной деятельности и качества городской среды.

5. Формирование новой модели жизнедеятельности потребует широкого спектра мер государственной поддержки ПСК с целью обеспечения экономичности, ремонтпригодности и утилизируемости городской недвижимости на всех стадиях ее жизненного цикла.

6. Необходимость создания нового типа ПСК, специализирующихся на сносе и утилизации подлежащих ликвидации объектов городской застройки, что будет способствовать ускорению процессов создания комфортной и конкурентоспособной городской среды.

7. Синхронизация усилий ПСК и мер государственной поддержки может быть формализована с помощью инструментария системно-динамического моделирования ресурсного наполнения проектов развития городской недвижимости и его синхронизации с производственными мощностями ПСК и государственными мерами их поддержки.

ГЛАВА 4. МЕХАНИЗМЫ СИНХРОНИЗАЦИИ СТРАТЕГИЧЕСКИХ СЦЕНАРИЕВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ТРАЕКТОРИЙ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

4.1. Формирование целевых траекторий сценарного развития региональных строительных комплексов

Значение целеполагания в сфере недвижимости многократно исследовалось [135, 136, 169, 189]. Его процессы алгоритмизированы и учтены в законодательной базе [209]. Между тем хронический характер проблем жилищного сегмента, инженерного обеспечения, проектирования, ценообразования, взаимодействия строительного сектора с естественными монополиями и многое другое свидетельствует о фактическом расхождении и несоответствии целей и реальных возможностей их реализации [189]. Даже в условиях небывалой популяризации стратегических разработок, в буквальном смысле пронизывающих все уровни национальной экономики как по вертикали, так и по горизонтали, до сих пор большинство разработанных документов остаются на бумаге.

Анализ региональных стратегий развития показал, что:

во-первых, все они оторваны от реальных условий реализации. Об этом свидетельствует в первую очередь фиксированность срока действия. Как следует из комплексного подхода к стратегическому планированию [83, 199], стратегия объективно не может иметь фиксированного срока. Условия ее реализации изменяются и скорость этих изменений нарастает, происходят технологические сдвиги, изменяется политический и экономический курс страны, формируются новые антропологические тренды, сужается традиционная ресурсная база развития и др. Следовательно, стратегия должна пересматриваться и корректироваться. На практике существует много условий для изменения стратегии и они должны быть частью документа, а сроки стратегии являются производной от фиксации момента начала функционирования в новых условиях;

во-вторых, фактически во всех стратегиях отсутствует системное представление каркаса развития – недвижимости. Ее комплексное развитие в большинстве стратегий декларируется, но детерминированные параметры имеются, как правило, лишь в жилищной сфере. Контрольные цифры нового строительства, капитального ремонта и реконструкции, сноса ветхого и аварийного жилья расписаны на годы вперед. Какими силами это будет осуществляться, на какой материально-технической базе, в каких организационных формах – круг вопросов, по мнению стратегических блоков, относящийся к тактическому уровню планирования. Между тем, именно неготовность строительного комплекса к масштабу стратегических задач становится тормозом их реализации [192];

в-третьих, ни в одном из проанализированных стратегических документов нет многоуровневой и многоаспектной увязки целей регионального развития, к примеру, города и его районов, кварталов, комплексов и соответствующих им предприятий сферы производства и сферы потребления. Стратегия каждого экономического субъекта по-прежнему изолирована и не стала частью *сетевой структуры стратегии города, региона и страны в целом*.

Если сконцентрироваться на проблемах городского развития, то необходимо принимать во внимание, что не существует двух похожих городов. Собственная история, психотип горожанина, представления о будущем, понимание миссии, система ценностей и стартовый потенциал отличают города, а, следовательно, и стратегии их развития. Но это не значит, что только ручное управление позволит обеспечить развитие. Напротив, алгоритмизация процессов всеобщего развития отраслей, сфер и предприятий городской экономики позволяет обеспечивать единство подхода в процессах стратегической фокусировки развития.

Итак, расшивка основных проблем целеполагания на уровне стратегического планирования развития в первую очередь касается точного учета условий и возможностей развития. Как было установлено

в I главе диссертационного исследования, тенденция регионализации является одной из самых мощных сил, корректирующих тренды развития. Если еще в первом десятилетии XXI века международное разделение труда и процессы глобализации формировали основные цепочки добавленной стоимости, особенно по стратегической группе товаров и услуг, фокусируя их финальные стадии в развитых странах, то второе десятилетие ознаменовало ускорение процессов локализации расширяющегося количества цепочек добавленной стоимости на территории развивающихся стран. Страны БРИКС, ЕврАзЭС и др. создают предприятия замкнутого технологического цикла, выпуская готовую продукцию, в т.ч. инновационную (композитные материалы, электронную технику и др.). Более того, последние пять лет сопровождаются отказом ряда стран (Индонезии, Таиланда и др.) от инвестиций в размещение экологически вредных производств, захоронение отходов, либо в производство полуфабрикатов [150]. Аналогичные процессы происходят и внутри национальных экономик. По мере развития различные регионы и города становятся экономически развитыми и технологически готовыми организовывать сложные производства и оказывать комплексные услуги в пределах границ собственных территорий. Кроме того, действие объективных экономических законов выравнивания стоимости рабочей силы, структуры спроса, транзакционных издержек и др. не только в пределах единого экономического пространства национальной экономики, но и на внутрирегиональном уровне, приводит к следующим результатам:

1) объемы размещения производств в дотационных регионах с уровнем зарплаты ниже среднего по стране снижаются в силу выравнивания стоимости рабочей силы и ускорения миграционных процессов;

2) становится экономически невыгодным привозить товары в связи с ростом стоимости транспортных услуг. Городские и региональные власти и бизнес-круги все чаще выбирают стратегию производства, максимально приближенную к потреблению;

3) по мере развития в городах формируется и расширяется платежеспособный спрос. По мере достижения его уровня в пределах города $\geq 30\%$ выпуск продукции становится экономически целесообразным, а в случае превышения уровня в 50% безальтернативным;

4) инновационные, производственные, финансовые и др. элиты, расширяя и развивая новые компетенции, формируют потенциал стартовых возможностей развития новых производств;

5) мелкие и средние предприятия в условиях посткризисной рецессии в большинстве теряют самостоятельность, объединяя активы, фокусируя деятельность в определенном сегменте и зачастую вливаясь в крупные холдинги, девелоперские компании и др. Это позволяет поддерживать производственные мощности по созданию и эксплуатации новых предприятий.

Указанные изменения носят устойчивый характер, создавая целевой приоритет аккумулирования ресурсов развития в пределах городских территорий. Важно отметить, что на практике сценарные варианты развития городской недвижимости (р. 3.1) могут переходить друг в друга. Экономика города жизнеспособна и устойчиво развивается при условии существования подобных лифтов и траекторий сценарного перехода проектов расширенного воспроизводства городской недвижимости и предприятий строительного комплекса в зоны с максимальной производительностью труда. Но, как показывает анализ, не любой переход от стратегии к стратегии возможен. Так, трансформация индустриально-инновационного сценария или агропромышленного и транзитного в инновационно-прорывной вполне возможна в случае накопления инновационного потенциала развития, адекватного объемам неудовлетворенного платежеспособного спроса на внутренних и внешних рынках. Заметим, что в период трансформации реструктуризации подлежат не только нематериальные ресурсы, технологическая база и кадровое обеспечение, но и активная и пассивная часть производственных фондов.

На рисунке 4.1.1 приведены основные траектории сценарных переходов стратегического развития городской недвижимости. В качестве обеспечительных мер трансформации, как показывают лучшие зарубежные практики (р. 2.2), стратегический блок городского развития должен предусмотреть:

1) *программные меры*, раскрывающие целевые векторы городского развития по проектному, субъектному и ресурсному контурам. Этот тип мер должен быть согласован и предельно понятен участникам развития. Все они должны осознавать значение и выгоды (материальные и нематериальные) развития, разделять общие цели и быть готовы не столько к конкуренции, сколько к кооперации;

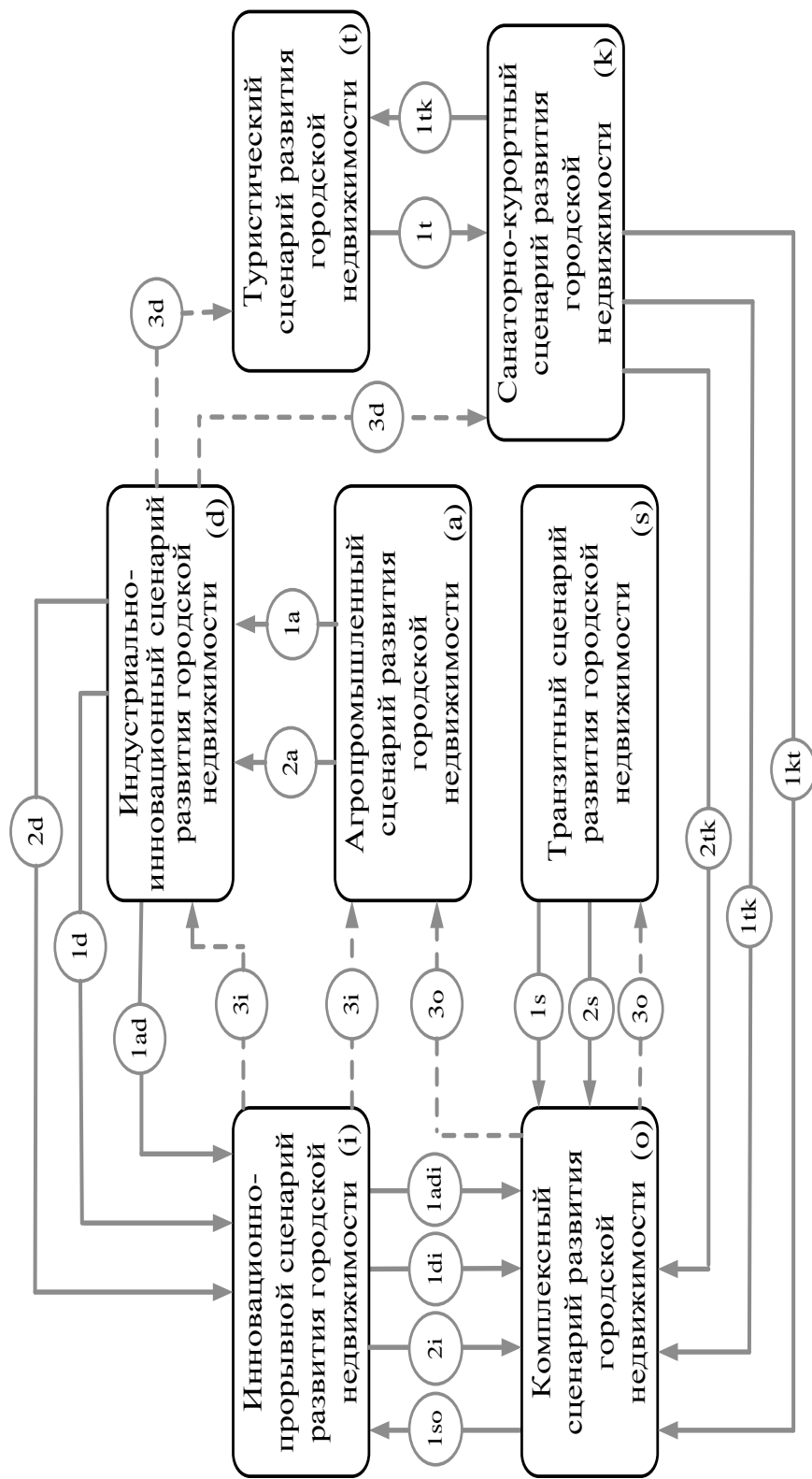
2) *меры стимулирования* участников развития в диапазоне от административных, включающих ускорение процедур публичных слушаний, согласований и разрешений на осуществление деятельности, до мер прямой и косвенно государственной поддержки;

3) *превентивные меры*, исключающие возможность торможения трансформационных процессов, как за счет бюрократического и коррупционного давления, так и за счет внедрения механизмов оперативного разрешения противоречий развития;

4) *принуждающие меры*, обеспечивающие обязательное соблюдение стандартов, правил и норм застройки городских территорий с учетом всей полноты мер ответственности за допущенные нарушения;

5) *патронажные меры*, обеспечивающие поддержку городских проектов и участников развития, особенно при выстраивании международных и межрегиональных кооперационных связей и др.

Предложенная классификация обеспечительных мер несет следующую функциональную нагрузку: ускорителя многоступенчатых стратегических переходов развивающего типа и замедлителя деструктивных процессов. Например, стимулирующие меры способны приостановить «сползание» темпов инновационного обновления фондов недвижимости, а за счет



1 - первый тип траектории стратегического многоэтапного перехода сценария развития городской недвижимости, обслуживающей стратегически важные сегменты городской экономики (инновационно-прорывной, индустриальный, аграрный, транзитный, туристический, санаторно-курортный, комплексный – соответственно);
 2 - второй тип одношаговой траектории сценарного перехода;
 1 и 2 тип переходов носит развивающий характер;
 3 - третий тип траектории деструктивного сценарного перехода.

В 1 и 2 траекториях $\sum_{ij} (M^i + H_M^j)$ растет; в 3 траектории $\sum_{ij} (M^i + H_M^j)$ падает.

Рис. 4.1.1. Основные траектории сценарных переходов комплексного развития городской недвижимости (условный пример) (разработано автором)

снижения давления бюрократических проволочек и ускорения процессов согласования с опережением конкурентов выйти на перспективные рынки.

На практике сценарные переходы в настоящее время реализуются на всем пространстве РФ. В частности, одним из ускоренно развивающихся регионов стала Республика Татарстан. В нее входит 23 города, один из которых - миллионер (г. Казань), один крупнейший город (г. Набережные Челны), два больших города (г. Нижнекамск и г. Альметьевск), а также 12 средних и 7 малых городов. Каждый развивается по своему сценарию в соответствии с программой развития «Татарстан-2030». Базируясь на пространственном векторе развития по «Восточному меридиану», базовым стратегическим сценарием Альметьевской агломерации становится транзитный сценарий, имеющий высокую вероятность дальнейшей сценарной трансформации (траектории 1s – 1so, рисунок 4.1.1). Так планируется, что восточный въезд в Республику будет осуществляться по международной автодороге Европа – Западный Китай, что предполагает строительство транспортно-логистического узла международного уровня. Следствием становится организация новых инвестиционных площадок, рабочих мест, развитие международного сотрудничества по реализации транзитного потенциала, а также привлечение качественных трудовых ресурсов.

Помимо строительства недвижимости и базовой транспортной инфраструктуры вдоль магистралей Программой предусмотрено развитие досуговой и сервисной инфраструктуры. Важно, что новый тип транспортно-коммуникационной связанности Альметьевска и Набережных Челнов позволит приблизиться к переходу технологических процессов на базе энергопроизводственного цикла на более высокий инновационный уровень. В рамках сценарного перехода к комплексному сценарию развития (1s) предусматривается территориальная диверсификация досуговых и коммуникационных пространств в целях преодоления высокого уровня гетерогенности в обеспеченности населения социальной недвижимостью, что

в настоящее время мешает привлечению молодежи и снижает конкурентоспособность городской среды.

Заметим, что комплексный стратегический сценарий развития недвижимости Альметьевской агломерации также включит развитие туристической инфраструктуры. Трансформация Альметьевского туристического комплекса регионального значения охватит рекреационно-оздоровительный, спортивный, историко-краеведческий, этнографический, экологический, промышленный и агротуризм с учетом строительства соответствующей недвижимости.

В совокупности принятый базовый сценарий и предусмотренные сценарные переходы позволят по замыслу стратегического блока инициировать новые виды деятельности, развить малый бизнес, а крупный перевести в инновационный кластер.

В целом в Республике Татарстан именно центры инвестиционного притяжения (крупные проекты) формируют сценарии развития (таблица 4.1.1).

Таблица 4.1.1.

Крупные проекты, формирующие стратегические сценарии и сценарные переходы развития

<i>Строящиеся крупные проекты</i>	<i>Тип стратегического сценария развития недвижимости</i>
Платная скоростная автомагистраль Шали (М7) – Бавлы (М5)	Транспортный
Птицеводческий кластер «Агросила», Набережные Челны	Аграрный
Комплекс нефтеперерабатывающих и нефтехимических заводов «ТАНЕКО» - пусковой комплекс 16	Индустриально-инновационный
Особая экономическая зона «Алабуга» (продолжение развития)	Инновационно-прорывной
Завод по производству каркасов кабин Камаз	Индустриально-инновационный
Технополис «Химград»	Инновационно-прорывной
Строительство Казанского метрополитена – вторая линия	Транспортный
Свияжский межрегиональный мультимодальный логистический центр	Транзитный

Систематизировано автором на основе Стратегии социально-экономического развития Республики Татарстан до 2030 года [68]

Сценарные переходы обеспечиваются, как правило, вложением нематериальных ресурсов развития. То есть, например, индустриально-инновационный сценарий комплексного развития городской недвижимости трансформируется в инновационно-прорывной в случае приобретения инновационной составляющей высокого технологического статуса [129]. С точки зрения автора, все сценарные переходы обусловлены возникновением новых смыслов и ценностей развития. Деструктивный характер сценарных переходов является следствием обесценивания смыслов и ценностей развития, что не позволяет обеспечивать конкурентоспособность городской среды.

Обеспечительные меры на поверхности экономических явлений проявляются в реструктуризации функциональных моделей управления недвижимостью, которые в свою очередь реструктурируют строительный комплекс. Логика этого процесса представлена на рисунке 4.1.2.

Детализация сценарного подхода, представленного в р. 3.2 диссертационного исследования, осуществлена автором на основе разработанного метода структурно-динамического анализа (р. 2.3). Это позволило развить идеи американского экономиста Майкла Портера [155] и применить его подход в сфере недвижимости, предусматривая сценарные переходы, уточняющие траектории развития недвижимости, функциональные модели управления недвижимостью и целевые траектории развития строительного комплекса. Выявленные М. Портером еще в 1971 г. кумулятивные эффекты перехода к новому качеству спроса, рабочей силы, инвестиционных ресурсов и технологий потребуют:

- 1) существенных изменений фокусировки обеспечительных мер. Комплекс возможных мер в связи с высокой сингулярностью процессов в сфере недвижимости необходимо фокусировать не только на поддержку базового сценария с опорой на стратегический сегмент сферы недвижимости, но и на возможности последующего развития с учетом особенностей сценарных переходов (рисунок 4.1.1);

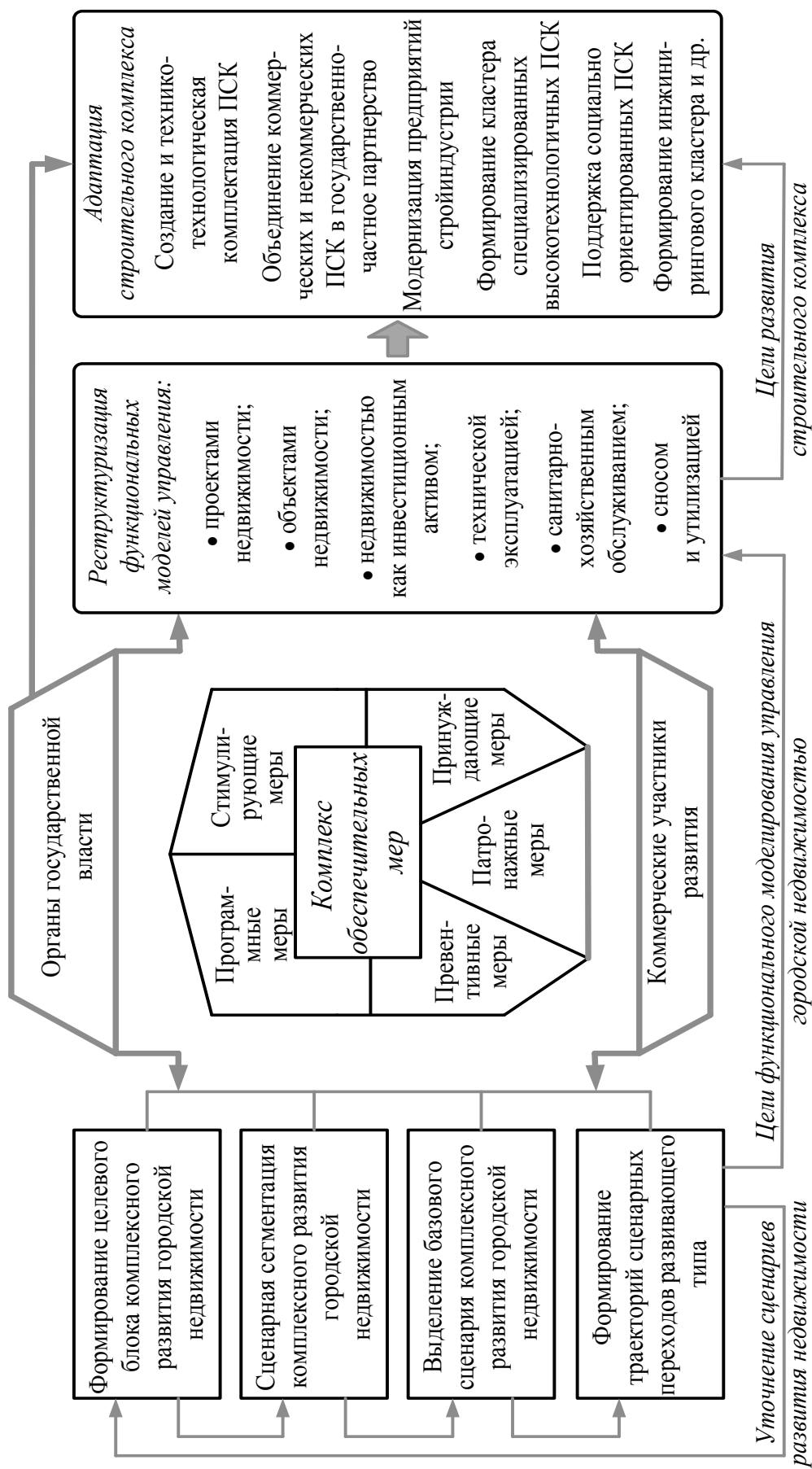


Рисунок 4.1.2. Логика формирования целевых сценариев развития региональных строительных комплексов (разработано автором)

2) реструктуризации функциональных моделей управления недвижимостью. Классический функционал управления недвижимостью [189] базируется на пяти базовых моделях (управления проектами недвижимости, управления объектом недвижимости, управления недвижимостью как инвестиционным активом, управления технической эксплуатацией и управления санитарно-хозяйственным обслуживаем). Следуя результатам исследования перспектив и ограничений развития городской недвижимости в современных условиях (р. 3.1), функционал управления недвижимостью необходимо дополнить моделью управления процессами сноса, утилизации и рекультивации;

3) адаптации ПСК к оперативному решению стоящих перед комплексным развитием городской недвижимости задач. Современный взгляд на значение бизнеса в стратегическом контексте обеспечения устойчивого развития потребует не только социальной ориентации и новых кооперационных моделей инвестиционно-строительной деятельности, но и новых компетенций и коммуникативных навыков в информационной среде.

Анализ развития строительного комплекса Татарстана показал, что начиная с конца XX в. способы инвестиционно-строительной деятельности претерпевают существенные трансформации. Их конфигурация меняется и скорость этих изменений возрастает сообразно новому качеству и масштабу стратегических сценариев развития недвижимости. Объективная необходимость ускорения сценарных переходов развивающего типа на практике актуализирует не столько конкуренцию ПСК, сколько их кооперацию. Слияние строительных предприятий, специализирующихся на различных видах деятельности, осуществляемых на различных этапах жизненного цикла инвестиционно-строительных проектов, создание своповых механизмов и различных форм государственно-частного партнерства, социально и экологически направленная деятельность, гибкость организационных форматов и др. наполняют целевые траектории сценарного развития строительства. Среди них:

- 1) разукрупнение и образование хозяйственно самостоятельных строительных организаций (Т1);
- 2) диверсификация строительного бизнеса (Т2);
- 3) слияние, технологическое замыкание жизненного цикла недвижимости в крупных девелоперских компаниях (Т3);
- 4) кластеризация строительного и банковского бизнеса (кредитно-долевые механизмы) (Т4);
- 5) государственно-частные партнерства (Т5);
- 6) организационная реструктуризация, образование новых ПСК (Т6);
- 7) социальное предпринимательство (Т7);
- 8) кластеризация строительного и информационного бизнеса (Т8).

Траектории развития ПСК и их взаимосвязь представлены на рисунке 4.1.3.

Сущность траекторий развития строительства как комплексной сферы экономики города, объединяющей специализированные и общестроительные ПСК, заключается в поиске адекватных сценарным требованиям развития недвижимости способов строительства. Причем, каждой траектории соответствует свой набор способов инвестиционно-строительной деятельности, обладающей максимальной эффективностью. К примеру, долгое время (конец XX – начало XXI вв.) эпицентром комплексного сценария было жилищное строительство. Его осуществление базировалось на способе долевого строительства с объединением функциональных моделей управления недвижимостью в крупных девелоперских компаниях замкнутого цикла. То есть траектория развития строительного комплекса выглядела как последовательный переход $T_1 \rightarrow T_2 \rightarrow T_3$. Анализ траекторий развития способов инвестиционно-строительной деятельности позволяет утверждать, что до 2000 года их совершенствование осуществлялось в рамках хорошо зарекомендовавших на практике методов диверсификации деятельности. С 2000 года стали развиваться процессы объединения и создания крупных девелоперских компаний ($T_{1 \rightarrow 3}$), а также кластеризация банковского и строительного бизнеса ($T_{1 \rightarrow 4}$), способные фокусировать деятельность ПСК на

конечные результаты, например, минимизацию затрат контракта жизненного цикла недвижимости. Расширение кредитования (Т4), в том числе переход к проектному финансированию долевого строительства, развитие партнерского взаимодействия на долгосрочной основе (Т5), включая развитие информационно-коммуникационных технологий и др., позволили с 2010 года обеспечить посткризисный рост объемов инвестиционно-строительной деятельности (Приложение Б).

Адаптация строительного комплекса к изменениям сценариев развития недвижимости на практике выражается в развитии ПСК. Так, если формируется новый сегмент инвестиционно-строительной деятельности и соответствующая ему функциональная модель управления недвижимостью, необходимо создать новый тип участника инвестиционно-строительной деятельности. Его технико-технологическая комплектация должна базироваться, например, в модели сноса, утилизации и ликвидации на использовании новых элементов строительного производства (техники, технологии, организации процессов и др.). При этом объем деятельности нового ПСК может быть существенно меньше, чем объем того же вида деятельности, но выполняемый общестроительной организацией. Главное, что производительность труда и темпы развития нового предприятия будут опережать аналогичные показатели традиционных участников, что делает новое ПСК высокоэффективным, обеспечивая высокий уровень конкурентоспособности. Отметим, что в деятельности нового участника могут быть реализованы информационные, продуктовые, технологические, организационные и др. инновации. Они могут использоваться по отдельности или все вместе. При этом, чем эффективнее новый участник строительства, тем выше темп ротации ПСК. Процесс смены типов строительных предприятий носит явно выраженный *циклический характер*, сопровождаясь переходными периодами, которые фиксируют пространственно-временную границу доминирования различных типов предприятий. Так, до недавнего времени на рынке жилья кластер застройщиков был представлен крупными и средними ПСК. С переходом на проектное финансирование на рынке

остались только крупные застройщики [233].

В пределах выделенных на графике 4.1.3 границ по оси времени показаны качественные скачки, характеризующие окончание одного цикла со свойственным способом инвестиционно-строительной деятельности и начало нового цикла. Иначе говоря, переход означает, что заканчивается этап развития способа строительства, соответствующего сценарию развития недвижимости.

Особое значение межфазовых переходов для развития обусловлено практическим равенством сил традиционных и новых ПСК, что, безусловно, не исключает конкуренцию. Более того, например, в сегменте государственного заказа, конкуренция может обостряться. Потеря рыночного сегмента или напротив закрепление на нем завершают этап процесса адаптации регионального строительного комплекса.

Скорость переходов зависит от ряда факторов, представленных в таблице 4.1.2.

Таблица 4.1.2.

Основные факторы, определяющие скорость изменения траекторий развития способов инвестиционно-строительной деятельности
(разработано автором)

<i>№</i>	<i>Факторы</i>	<i>Условия</i>
1.	Внедрение информационных, продуктовых, технологических, организационных и др. инноваций	Эффективность инновационно развивающегося строительного предприятия должна превышать эффективность конкурента $\mathcal{E}_И > \mathcal{E}_Т$
2.	Расширение масштаба деятельности (по специализированным и общестроительным сегментам)	Темпы приращения потенциала развития должны быть выше темпов прироста возможностей инерционно функционирующего строительного предприятия $t_p^u > t_p^m$
3.	Меры по сокращению возможностей использования устаревших способов инвестиционно-строительной деятельности	Возможности инерционного предприятия должны убывать $p^m \rightarrow 0$

Приведенные факторы лишь в общих чертах характеризуют скорость изменений, приводящих к точкам перелома траекторий развития способов инвестиционно-строительной деятельности. Так, переход к проектному финансированию строительства жилья осуществлялся под влиянием внешних факторов – нового законодательно закрепленного порядка. Переход к цифровизации строительного бизнеса, т.е. объединение без организационного закрепления по существу двух видов самостоятельного бизнеса в единый технологический комплекс осуществляется самостоятельно, но при этом в сфере государственного строительного заказа поддерживается мерами инфорсmenta (принуждения к внедрению информационных технологий). Таким образом, формирование траекторий развития строительного комплекса может трактоваться как управляемый процесс, целью которого является синхронизация стратегических сценариев комплексного развития городской недвижимости и траекторий развития строительного комплекса. Реализация указанной цели требует выявления критериев синхронизации и моделирования ресурсного наполнения сценарных проектов.

Резюмирующая часть раздела 4.1.

1. Установлено, что траектории развития региональных строительных комплексов, обеспечивающих реализацию стратегических сценариев комплексного развития городской недвижимости, в целях обеспечения воспроизводственной, функциональной и ресурсной сбалансированности сферы недвижимости должны учесть перспективные возможности сценарных переходов.

2. Выявлено, что формализация сценарных переходов комплексного развития недвижимости позволяет систематизировать меры адаптации ПСК в соответствии с изменениями в функциональных моделях управления недвижимостью.

3. Предложено всю совокупность обеспечительных мер подразделять по характеру влияния на: программные, стимулирующие, превентивные, принуждающие и патронажные. Их комплексное использование позволит реализовать кумулятивные эффекты в рамках базовых сценариев развития недвижимости, а также поддержать сценарные переходы развивающего типа.

4. На основе эмпирических исследований доказано, что новое наполнение стратегических сценариев комплексного развития недвижимости вызывает необходимость реструктуризации функциональных моделей, как в части методов, используемых в каждой модели, так и в дополнении классического модельного ряда моделью управления процессами сноса, утилизации и рекультивации.

5. Систематизированы целевые траектории адаптации строительных комплексов, соответствующие стратегическим сценариям и сценарным переходам развивающего типа, а также скорректированному автором содержанию функциональных моделей управления недвижимостью.

4.2. Моделирование критериального пространства процессов синхронизации развития городской недвижимости и строительного комплекса (на примере Республики Татарстан)

Развивая теоретические положения сценарного подхода, исследуем исходные предпосылки сценариев комплексного развития недвижимости на примере одного из самых активно развивающихся регионов современной России – Татарстана. Стратегическая фокусировка развития Республики и приоритеты Стратегии Татарстана исходят из общероссийских, выделяя наиболее важные: развитие человеческого капитала, форматирование пространства, совершенствование экономики и управления. Превращение Татарстана в растущий регион, в территорию с высокой рождаемостью и устойчивым миграционным притоком населения потребует создания комфортной среды жизнедеятельности с высокооплачиваемыми рабочими местами, гибким рынком труда, а также высокопроизводительными сегментами национальной экономики, что в свою очередь обеспечит получение конкурентных доходов от вложений в человеческий капитал и эффективную занятость. Отражение стратегических приоритетов РФ в Стратегии Татарстана приведено в Приложении В. Их практическая реализация предполагает активизацию перехода в течение 2020 г. к пятому технологическому укладу, до 2030 года создание условий включения в шестой технологический уклад. Перед расширенным воспроизводством городской недвижимости появляются масштабные задачи [69, 70]:

1. Создания новой транспортно-коммуникационной системы, подразумевающей строительство новых дорог и магистралей с максимальной скоростью передвижений: до получаса внутри жилых и деловых районов, до часа внутри центральных деловых районов, до двух часов между центральными деловыми районами и т.д., что соответствует транзитному сценарию комплексного развития городской недвижимости (s – сценарий).

2. Перехода на новый уровень управления пространством с использованием информационных технологий с выделением методов коллективного управления. Указанная задача соответствует инновационно-прорывному сценарию (i - сценарий). Условия его реализации на практике будут последовательно реализовываться во всех кластерах республиканской экономики (рисунок 4.2.1.). В то же время информационные технологии носят обслуживающий характер, как для «ключевых кластеров», так и кластеров «современной экономики», что не позволяет считать i - сценарий доминирующим. Но его потенциал особенно важен и должен быть учтен при сценарных переходах.

3. Роста объема жилищного строительства при условии обеспечения его доступности и устойчивого сокращения непригодного жилья. Жилищный сегмент сферы недвижимости присутствует абсолютно во всех стратегических сценариях комплексного развития недвижимости. При этом, указанные меры по замыслу республиканского стратегического блока должны реализовываться при прямом участии граждан в формировании комфортной среды. Последняя характеризуется введением целого ряда ограничений экологического характера: снижением уровня загрязненности воздуха, улучшением качества питьевой воды, предотвращением загрязнения водных объектов, сохранением и восстановлением биоразнообразия, ликвидацией объектов накопленного вреда. Ограничительные и обеспечительные задачи фактически присутствуют во всех сценариях развития.

4. Модернизации промышленных предприятий и строительство производственных мощностей с высокими показателями ресурсной, экологической и социальной эффективности, что соответствует d – сценарию комплексного развития недвижимости. Эта задача не может быть решена без существенного повышения качества строительства, что предполагает установление ограничений на использование устаревших технологий, внедрение новых стандартов, стимулирование внедрения передовых

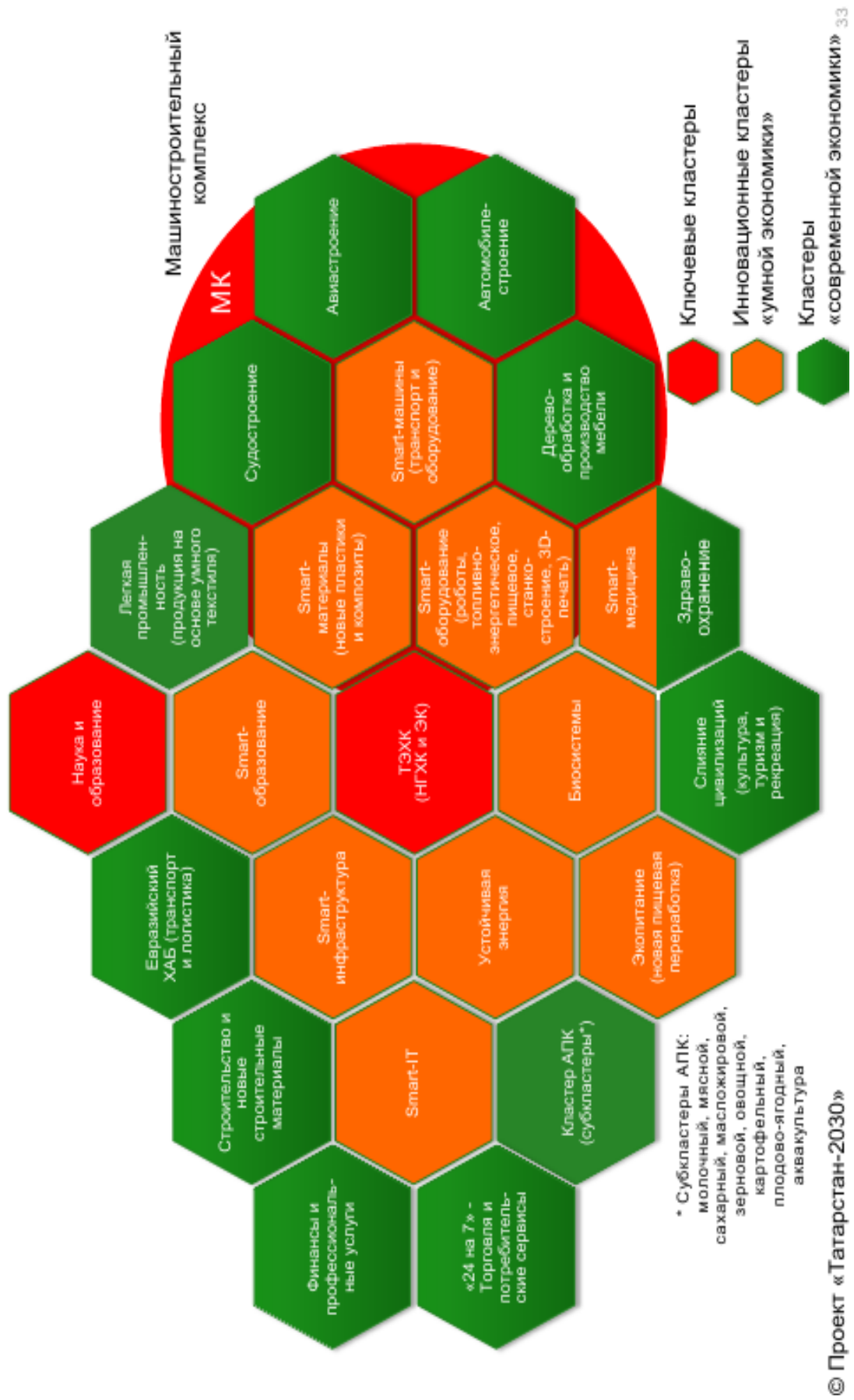


Рисунок 4.2.1. Основные кластеры экономики Республики Татарстан (систематизированы автором)

технологий в проектирование, развитие мер государственной поддержки, снижение административной нагрузки на застройщика, совершенствование нормативно-правовой базы и порядка регулирования инвестиционно-строительной деятельности. Более того, в Татарстане развитию строительного кластера и кластера строительных технологий и материалов придается особое значение. Его смысл в формировании Татарстана в качестве лидера в области разработки инновационных строительных материалов и технологий, а предприятий Республики – в статусе ведущих игроков на глобальном рынке инновационных технологий (i – сценарий).

5. Развитие агропромышленного кластера, в состав которого войдут зерновой, сахарный, масложировой, молочный субкластеры. Недвижимость, обслуживающая их развитие, должна обеспечить создание сельскохозяйственной продукции на основе современных инновационных технологий производства экопитания (новой пищевой переработки), то есть базовый стратегический сценарий имеет шанс осуществить сценарный переход – 2adi (см. рисунок 4.1.1.).

Особенностью реализации стоящих перед Республикой стратегических задач является превращение ее столицы в *региональный финансовый центр глобально конкурентоспособного рынка* финансовых, инвестиционных, страховых, консалтинговых, юридических, аудиторских, рекрутинговых, архитектурных, трастовых, коммуникационных и др. видов услуг с развитой специализированной инновационно-инвестиционной инфраструктурой. То есть по существу для столицы Татарстана можно говорить о реализации комплексного сценария развития с высокой долей инновационно ориентированных услуг.

Следующей особенностью развития Татарстана, имеющей прямое отношение к сценариям развития недвижимости, является соответствие передовым стандартам и траекториям продвижения новых технологических укладов в виде структурирования пространства (рисунок 4.1.2.). Автором использован методический подход к структурированию пространства,

принятый AV Group [63] и базирующийся на развитии подходов классиков теории межрегиональной и глобальной конкуренции Ф. Перру, М. Портера, Й. Шумпетера [147, 155, 223]. Основные понятия принятого подхода приведены в Приложении Г. Структурно-динамический методический анализ стратегических преимуществ и стартовых возможностей, сформулированный автором во II главе диссертационного исследования, позволяет все базовые экономические комплексы и экономические зоны исследовать во взаимосвязи с фокусировкой ресурсных потоков в крупных городах Республики (рисунок 4.2.2.).

При условии сохранения единого социокультурного пространства комплексный стратегический сценарий развития недвижимости нацелен на формирование *трехядерного Волго-Камского метрополиса сетевого типа*. Он состоит из Казанской, Камской и Альметьевской агломераций. Существующие ограничения в использовании экологически чистых технологий и решений распространяются на все без исключения кластеры республиканской экономики. Развитие интеллектуальных технологий пронизывает также все проекты развития, наполняя направления конкуренции преимуществами как по стоимости, так и по скорости оказания услуг.

Комплексное развитие недвижимости трехядерного Волго-Камского метрополиса в соответствии с методологическим подходом автора, а также особенностями стратегической фокусировки развития Татарстана представляет собой триединый процесс:

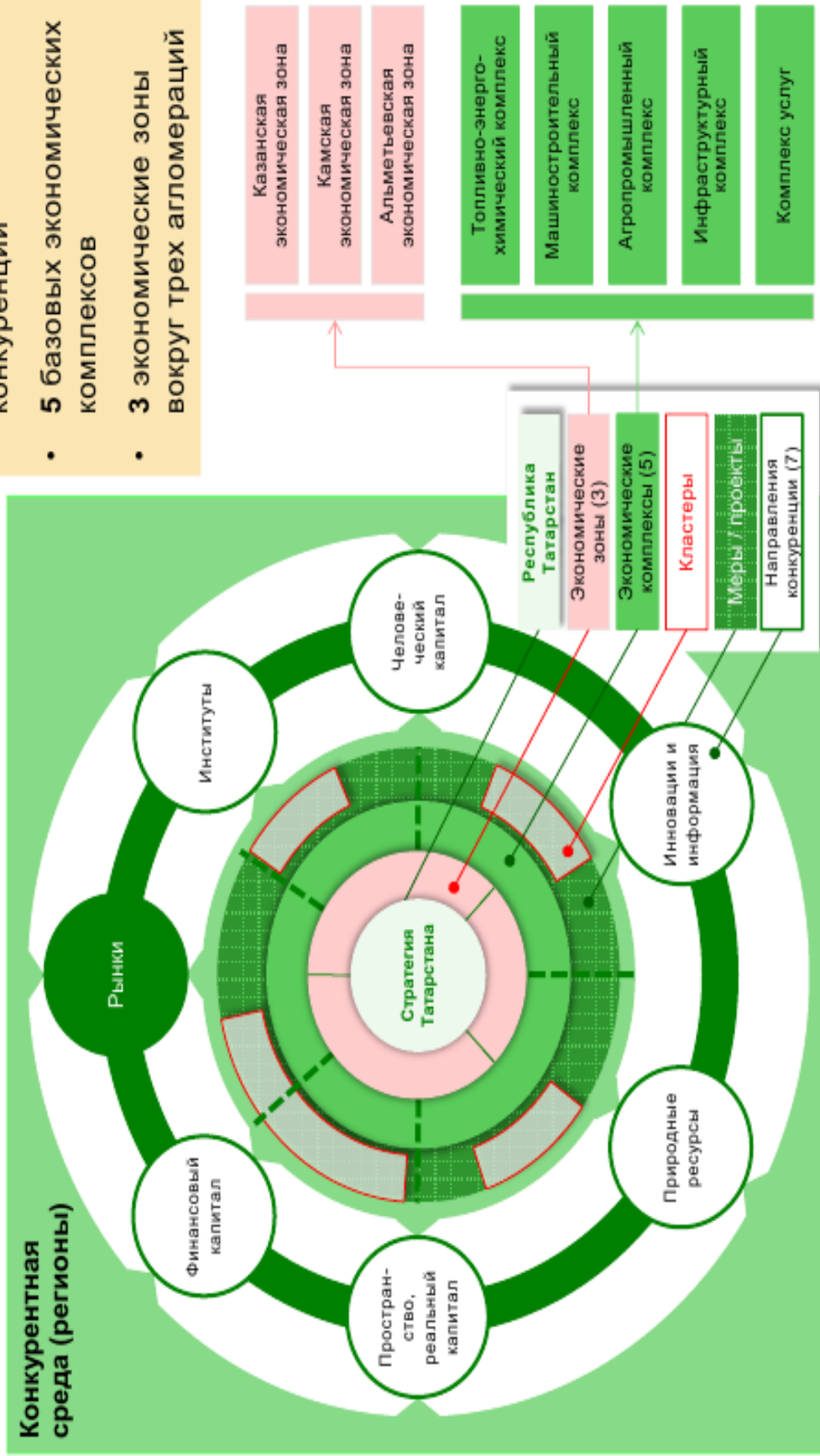
масштабного нового строительства транспортной инфраструктуры нового поколения;

модернизации имеющейся недвижимости производственного типа (инновационные кластеры: «Устойчивая энергетика», «Умное оборудование» и др.; глобально конкурентоспособный машиностроительный кластер, генерирующий высокую долю добавочной стоимости – «Судостроение»,

Методический подход «Татарстан 7+5+3»

Конкурентная среда (регионы)

- 7 направлений конкуренции
- 5 базовых экономических комплексов
- 3 экономических зоны вокруг трех агломераций



© Проект «Татарстан-2030». Модель «Татарстан 7 + 5 + 3» является конкретизацией более общей методики «AV Region Galaxy Model», разработанной AV Group при участии автора, на основе развития подходов классиков теории межрегиональной и глобальной конкуренции и территориального развития Ф. Перру, М. Портера и Й. Шумпетера и др.

Рисунок 4.2.2. Методический подход к структурированию пространства в Республике Татарстан (дополнено автором)

«Автомобилестроение», «Авиастроение»); ликвидации объектов накопленного экологического вреда, а также ветхих и аварийных зданий и сооружений (включая ликвидацию свалок и рекультивацию территорий, создание системы общественного контроля, направленную на выявление и ликвидацию несанкционированных свалок и др.).

Масштаб преобразований в строительном комплексе потребует использования иерархической совокупности системно-динамических моделей [234]. На уровне логического анализа такая модель позволяет выделить в потоке материальные и нематериальные ресурсы, а также ресурсы коммерческого и некоммерческого сектора национальной экономики, декомпозированные по системам различного порядка. Применительно к экономическому пространству Татарстана - это «экономические зоны – агломерации – города». Ресурсы из каких-либо источников аккумулируются предприятиями строительного комплекса, промышленными и инфраструктурными предприятиями, а также поступают от государства в форме государственных строительных заказов и мер государственной поддержки.

Цель системно-динамического моделирования ресурсных потоков, преобразуемых предприятиями строительного комплекса, заключается в расчете и выравнивании темпов ресурсного обеспечения в допустимых ограничениях пределах, позволяющих реализовывать тот или иной стратегический сценарий развития городской недвижимости в условиях возможного применения мер государственной поддержки ПСК.

Для достижения цели моделирования предлагается:

во-первых, сфокусироваться на процессах развития городской экономики, так как именно крупные города, как центры экономических зон обслуживают основные ресурсопотоки и объединяют участников развития;

во-вторых, все ранее (разделы диссертационного исследования 3.1 и 3.2) рассматриваемые по сценариям ресурсные потоки (r^N), декомпозировать на два основных потока:

- 1) поток материальных ресурсов (r_M);
- 2) поток нематериальных ресурсов (r_H).

Выделенные потоки исследовать по секторам экономики города, т.е. разделить на:

1) инвестиционные ресурсы, направляемые из коммерческого сегмента на реализацию проектов в рамках триединого процесса (строительство, обновление, ликвидация) (R_r^N , где N – сценарий развития, r – виды ресурсов);

2) совокупность ресурсов некоммерческого сегмента, направляемая на поддержку проектов комплексного развития городской недвижимости. К их числу относятся и благотворительные средства. В сложившейся практике их доля несопоставимо мала, в силу чего основу второго ресурсного потока составят ресурсы в рамках государственных мер поддержки (R_M^N , где N – сценарий развития, m – вид государственной поддержки).

В-третьих, выделить уровни системно-динамической модели:

1) отдельный инвестиционно-строительный проект, представленный в измеримой форме как его инвестиционная стоимость (S^O);

2) совокупность проектов квартальной застройки, представленную в форме их совокупной инвестиционной стоимости (S^K);

3) совокупность проектов районной застройки, выраженных в форме инвестиционной стоимости (S^P);

4) совокупность проектов городской застройки, представленных инвестиционной стоимостью (S^Γ).

$$\sum_{o=1}^O S^O \in \sum_{r=1}^K S^K \in \sum_{p=1}^P S^P \in S^\Gamma \quad (4.2.1.)$$

где S – инвестиционная стоимость проекта.

В-четвертых, сформировать структуру объекта моделирования. Комплексная застройка городского пространства заключается в реализации триединого процесса (строительство – обновление – ликвидация) по:

- 1) сегменту объектов недвижимости социального и экологического типа ($\{O_{\text{НМ}}^{\text{N}}(t)\}$);
- 2) целевому кластеру объектов ($\{N^{\text{Ц}}(t)\}$);
- 3) прочим объектам недвижимости ($\{N^{\text{ПП}}(t)\}$).

Системно-динамическая модель комплексного развития городской недвижимости может быть описана:

$$Y_{\text{R}^{\text{C}}}(t^{\Phi}) = Y_{\text{R}^{\text{C}}}(t^{\text{ПЛ}}) + \Delta t \quad (4.2.2.)$$

$$\Delta t = \left(\frac{\{R_{\text{ВХ}}^{\text{СП}}(t)\}}{V_{\text{R}^{\text{П}}}^{\text{ВХ}}} \right) - \left(\frac{\{R_{\text{ВЫХ}}^{\text{СФ}}(t)\}}{V_{\text{R}^{\text{Ф}}}^{\text{ВЫХ}}} \right) \quad (4.2.3.)$$

где:

$Y_{\text{R}^{\text{C}}}$ - уровень ресурсной обеспеченности стратегически важных проектов городской застройки. Экономическая сущность $Y_{\text{R}^{\text{C}}}$ заключается в оценке времени, необходимого для *ресурсного наполнения проектов недвижимости* ведущего кластера городской экономики, т.е. стратегически важных проектов;

Δt – период времени отставания ($t^{\Phi} > t^{\text{ПЛ}}$) или опережения ($t^{\Phi} < t^{\text{ПЛ}}$) ресурсного наполнения;

$V_{\text{R}^{\text{СП}}}^{\text{ВХ}}$ - плановая скорость входящих в сферу стратегически важных проектов недвижимости ресурсных потоков; их объем - $\{R_{\text{ВХ}}^{\text{СП}}(t)\}$;

$V_{\text{R}^{\text{СФ}}}^{\text{ВХ}}$ - фактическая скорость входящих в сферу стратегически важных проектов недвижимости ресурсных потоков; их объем – $\{R_{\text{ВХ}}^{\text{СФ}}(t)\}$;

$V_{\text{R}^{\text{СП}}}^{\text{ВЫХ}}$ - плановая скорость выходящего ресурсного наполнения; их объем – $\{R_{\text{ВЫХ}}^{\text{СП}}(t)\}$;

$V_{R^{CF}}^{ВЫХ}$ - фактическая скорость выходящих ресурсных потоков;

их объем - $\{R_{ВЫХ}^{CF}(t)\}$

То есть уровень ресурсного обеспечения с-той стратегии определяется планируемым уровнем и темпом ресурсного наполнения за фактический интервал времени. Управление ресурсным наполнением совокупности стратегически важных проектов городской застройки заключается в *обеспечении максимально возможного сокращения времени отклонения от плановых сроков и ускорении, входящих и выходящих ресурсных потоков*, то есть:

$$\Delta t \rightarrow \min \quad (4.2.4.)$$

$$V_{R^C}^{ВХ} \rightarrow \max; V_{R^C}^{ВЫХ} \rightarrow \max$$

$V_{R^C}^{ВХ}$ - характеризует скорость ресурсного наполнения проектов комплексного развития городской недвижимости;

$V_{R^C}^{ВЫХ}$ - характеризует в модели скорость выходящих ресурсных потоков, проявляющихся в скорости ввода в действие объектов строительства. Между $V_{R^C}^{ВХ}$ и $V_{R^C}^{ВЫХ}$ имеется обратная связь, т.к. средства от реализации проекта могут реинвестироваться.

На допустимый уровень ресурсного обеспечения процесса реализации проектов расширенного воспроизводства недвижимости окажут влияние множество факторов:

- макроэкономические, характеризующие внешние условия (F^N);
- институциональные, включающие качество нормативно-правовой базы и особенности администрирования проектов строительства, обновления и ликвидации ($F^И$);
- кадровые, выраженные в степени готовности проектных команд, уровне профессионализма и компетентности и др. (F^K);

- организационно-управленческие, отвечающие за эффективность управления реализацией инвестиционно-строительных проектов на всех стадиях их жизненного цикла (F^U);
- технологические, направленные на обеспечение ресурсоэкономии реализации всех этапов жизненного цикла триединого процесса развития городской недвижимости (F^T);
- градостроительные, оптимизирующие пространственную локацию и функциональные особенности объектов (F^G).

Факторное ядро, исследованное ранее в р. 3.1, комплектуется для каждого из сценариев, создавая своего рода *узлы структурной схемы системно-динамической модели*, связывающие распределенные ресурсопотоки, производственные мощности ПСК ($ПМ^{СК}$), производственные мощности городских предприятий ($ПМ^Г$) и меры государственной поддержки (R_M). Объектом управления в модели становится скорость входящих и выходящих ресурсопотоков на различных уровнях модели. Между уровнями модели имеются обратные связи. Замкнутые контуры обратной связи могут использоваться для выравнивания тех или иных параметров модели. Таким образом, структурно-динамический подход автора (р. 3.1) реализуется как в анализе ресурсного наполнения проектов различного уровня, так и в анализе структуры ресурсов, обращающихся в пределах городского пространства жизнедеятельности. В расширительной трактовке ресурсооборот может исследоваться в границах агломерации, экономических зон, базовых комплексов – по стратегическим сценариям.

Воздействие приведенных выше факторов учитывается в оценке структуры производственных мощностей ПСК, необходимой для обеспечения триединого процесса комплексного развития городской недвижимости. В условиях сформированного темпа ресурсного наполнения проектов $Y_R(t^II)$ темп выходящих ресурсных потоков $Y_R(t^Ф)$ напрямую

зависит от деятельности ПСК. При этом для комплексного развития принципиально важно выравнивать темп ресурсного наполнения стратегически важных проектов, темп ресурсного наполнения социальных, экологических и альтернативных проектов городской недвижимости. В противном случае начинают накапливаться диспропорции, ухудшая конкурентоспособность среды.

Модель синхронизации мер поддержки ПСК с ресурсным наполнением проектов комплексного развития городской недвижимости (укрупненные модули) представлена на рисунке 4.2.3.

Формализация структурно-динамической модели ресурсного наполнения комплексного развития городской недвижимости по уровням и структуре объекта моделирования предполагает, что на каждом модельном уровне от отдельного проекта до совокупности проектов городской застройки заданный уровень ресурсных ограничений (принимается стратегическим блоком) и соответствующий темп ресурсного наполнения стратегически ориентированной недвижимости - $Y_R^c(t^\Phi)$ в целях синхронизации должен по возможности в максимальной степени совпадать с $Y_R^{эк}(t^\Phi)$ (темпом ресурсного наполнения проектов экологической направленности), с $Y_R^{соц}(t^\Phi)$ (темпом ресурсного наполнения проектов социальной недвижимости), а также с $Y_R^a(t^\Phi)$ (темпом ресурсного наполнения проектов альтернативной недвижимости). В противном случае будут наблюдаться провалы в развитии сегментов, сопровождающих реализацию стратегически важных проектов. Это также нарушит объектную пропорциональность, а, следовательно, в комплексе не позволит приблизиться к условиям гармоничного устойчивого развития.

Таким образом, синхронизация ресурсного наполнения проектов различного уровня системно-динамической модели комплексного развития городской недвижимости с производственными мощностями ПСК,

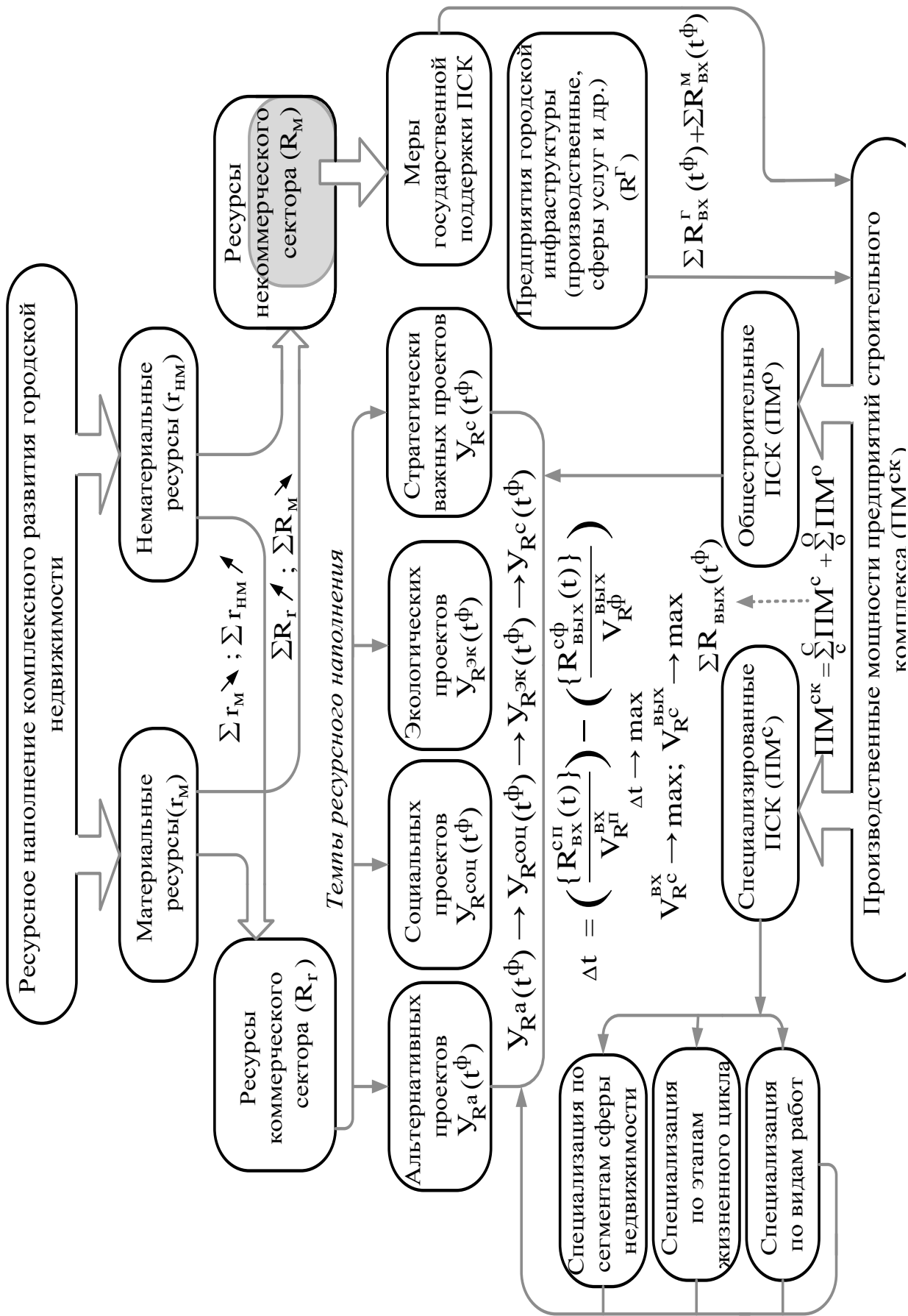


Рисунок 4.2.3. Модель синхронизации мер поддержки ПСК с ресурсным наполнением проектов комплексного развития городской недвижимости (разработано автором)

производственными мощностями предприятий города и мерами государственной поддержки ПСК выражается в стремлении к выравниванию темпов ресурсного наполнения заданных сегментов объектов недвижимости. Это условие является обязательным для любого стратегического сценария развития недвижимости, то есть

$$Y_{R^a}(t^\Phi) \rightarrow Y_{R^{\text{соц}}}(t^\Phi) \rightarrow Y_{R^{\text{эк}}}(t^\Phi) \rightarrow Y_{R^c}(t^\Phi) \rightarrow \min \quad (4.2.5.)$$

С учетом того, что конечная эффективность находится в прямой зависимости от продолжительности периода ресурсного наполнения на его минимизацию нацелено критериальное пространство, следовательно, и управленческие механизмы получают возможность реализовать высокую синергию всех внутренних, межагломерационных, межрегиональных векторов развития и на этом основании сформировать устойчивый скоростной каркас полюса роста недвижимости по вектору «Волга-Кама».

Резюмирующая часть раздела 4.2.

Основные стратегические задачи развития регионов по существу проецируют стратегические приоритеты РФ на региональный уровень, учитывая стартовые возможности и потенциал развития комплексной ресурсной базы.

Исследование особенностей реализации масштабных задач развития позволило автору:

1. Учитывая сформировавшиеся, ключевые и инновационные кластеры Республики Татарстан, а также требования разработанного автором структурно-динамического методического подхода, предложить пять базовых экономических комплексов, представленных в трех экономических зонах, формируемых вокруг трех агломераций Республики.

2. Доказать, что создаваемый на базе трехядерного Волго-Камского метрополиса каркас недвижимости, базируясь на интеллектуальных и экологических технологиях и решениях, нуждается не только в создании новых кластеров шестого технологического уклада, модернизации кластеров

пятого технологического уклада, но и в ликвидации объектов накопленного экологического вреда.

3. Установить, что масштаб преобразований строительного комплекса Республики Татарстан требует использования системно-динамического подхода, позволяющего выстраивать иерархическую совокупность системно-динамических моделей, а в их рамках выделять ключевое звено – городскую недвижимость, играющую определяющую роль для развития агломераций и метрополиса в целом.

4. Разработать системно-динамическую модель ресурсного наполнения проектов недвижимости ведущих кластеров городской экономики, направленную на минимизацию продолжительности периода достижения уровня ресурсного обеспечения триединого процесса комплексного развития городской недвижимости.

4.3. Исследование мер государственной поддержки реализации базовых сценариев и сценарных переходов комплексного развития городской недвижимости

Системный анализ мирового опыта государственного регулирования [6, 110, 169, 185, 206] показал, что в периоды устойчивого развития национальной экономики роль государства очерчивается мерами стратегической фокусировки [122], нормативно-правовым и институциональным обеспечением и координацией реализации целей развития. Поддержка стратегических траекторий экономического роста с целью перехода к технологическим укладам более высокого порядка тем активнее, чем мощнее вызовы и разрушительнее действие негативных эндогенных и экзогенных факторов (см. р. 3.1 диссертационного исследования).

Ряд исследований второго десятилетия XXI века [46, 81, 169] дает основание считать, что государственное регулирование инвестиционно-строительной деятельности является независимо от стадии циклического развития национальной экономики абсолютно необходимой специфической функцией государства. Различные подходы к идентификации понятия государственного регулирования приведены в Приложении Д. Основываясь на теоретических подходах к систематизации функционала государственного регулирования и используя структурно-динамический подход автора, под *государственным регулированием инвестиционно-строительного комплекса* будем понимать деятельность органов государственной власти по постановке и институциональному, нормативно-правовому, инвестиционному, координационному, информационному, материально-техническому, финансово-экономическому обеспечению реализации целей расширенного воспроизводства недвижимости по отраслям и регионам национальной экономики.

Объектом государственного регулирования являются субъекты инвестиционно-строительной деятельности, а в их составе непосредственные

участники триединого процесса нового строительства, обновления имеющейся недвижимости и ликвидации устаревшей, то есть предприятия строительного комплекса.

Способы и методы государственного регулирования также как цели динамически изменяются, охватывая процессы производства, распределения и перераспределения и обеспечивая полноценную реализацию функций: планирования (стратегический и координационный аспекты), организации деятельности хозяйствующих субъектов (нормативно-правовой аспект), координации (превентивный, предупреждающий конфликт экономических интересов, аспект), стимулирования (патронажный, поощрительный и др. аспекты), контроля (надзорный аспект). Системные исследования последних лет [110, 206] показали, что среди специфических функций государственного регулирования в настоящее время стратегическую важность приобретают функции:

1) средообразующая и реструктурирующая пространство жизнедеятельности в диапазоне от кварталов, районов, городов, агломераций, метрополисов до экономических и межрегиональных зон, а также территорий государств;

2) интегрирующая процессы производства и потребления; оборот материальных и нематериальных ресурсов развития; экономические, социальные, экологические, информационные и инновационные процессы; деятельность хозяйствующих субъектов различной отраслевой и территориальной принадлежности и др.;

3) перераспределительная, позволяющая выравнивать уровень развития территорий, отраслей, субъектов хозяйствования; устранять диспропорции развития; разрешать противоречия экономических интересов, а также реализовывать пространственную эффективность.

Функционал государственного регулирования реализуется посредством системы мер законодательного, контролирующего и операционного типа. Их субъектно распределенная совокупность образует

механизм государственного регулирования. Применительно к строительству механизм государственного регулирования представлен на рисунке 4.3.1.

Субъекты государственного регулирования строительства – органы государственной власти различного уровня и территориальной принадлежности, - в процессе практической деятельности наполняют законодательное пространство конкретными мерами. Их содержание и состав изменяются в зависимости от фазы развития национальной экономики, состояния и целей развития строительного комплекса, уровня деловой активности и степени восприимчивости ПСК [169]. Как было показано в I главе диссертационного исследования, все большее влияние на состав и структуру мер государственного регулирования оказывают антропогенные тренды развития, то есть процессы, происходящие в сфере потребления. Именно они сформировали устойчивый тренд на обеспечение комфортной среды жизнедеятельности.

Совокупность мер государственного регулирования строительства в системном виде аккумулируется в компонентах государственной политики технического и экономического регулирования. Предметная область диссертационного исследования касается организационно-экономических аспектов поддержки строительного комплекса. Именно они находятся в фокусе настоящего исследования и реализуются, как было показано в р. 4.1, в комплексе обеспечительных мер (программных, стимулирующих, принуждающих, патронажных, превентивных). Выявленные типы воздействия на практике реализуются в форме:

1) *целевого программирования и проектирования*. В процессе разработки программ городского развития [98] объемы государственного строительного заказа, прямые инвестиции, льготы и преференции, в т.ч. по отчислениям на социальное страхование, субсидии, взносы, льготные кредиты и гарантии учитываются на стартовой фазе;

2) *налогового регулирования*, предусматривая следующие меры: снижение / повышение налоговой нагрузки, предоставление налоговых льгот



Рисунок 4.3.1. Механизм государственного регулирования и поддержки строительства (разработано автором)

и налоговых каникул, налоговые зачеты, отсрочки выплат, реструктуризацию задолженностей и др.;

3) *лицензирования и надзора*, предупреждающие допуск к специализированным работам и упреждающие негативную динамику рисков строительных работ;

4) *финансирования и кредитования* (включая льготное проектное финансирование долевого строительства) деятельности ПСК, занятых в реализации стратегически значимых инвестиционно-строительных проектов. Меры прямого финансирования отдельных строительных работ, государственные строительные заказы, льготного кредитования, отсрочек выплат кредитных процентов, субсидирования процентных ставок и др. используются по мере необходимости корректировки скорости ресурсного наполнения проектов, реализуемых в рамках стратегических сценариев развития недвижимости;

5) *сметного ценообразования*, имея в виду своевременную индексацию стоимости и обеспечение объективного отражения затрат ведения инвестиционно-строительной деятельности, в т.ч. за счет восстановления научных центров и нормативных станций, проведения научно-исследовательских работ, формирования научного кадрового потенциала, агрегирования сметных цен по регионам во ФГИС ЦС и др.;

6) *амортизационные отчисления*, отражающие скорость амортизации активной и пассивной частей основных фондов ПСК. Ускорение процессов амортизации создает основу для модернизации и обновления, в первую очередь, строительных машин, механизмов, средств малой механизации, компьютерной техники и др.;

7) *социального страхования*, снижение выплат по которому создает дополнительные условия для финансового маневра инвестиционно-строительной деятельности, снижая зависимость от кредитов и повышая финансовую устойчивость и др.;

8) *титульного страхования*, позволяющего распределять риски и погашать непредвиденные расходы на строительные-монтажные работы на

всех этапах жизненного цикла объектов недвижимости;

9) *страхования деятельности ПСК*, направленного на нивелирование рисков неэффективного управления;

10) *резервирования*, осуществляемого, например, в форме создания компенсационного фонда, фондов развития и др. Целевое назначение этого инструмента заключается в реализации адресной поддержки стратегически значимых проектов;

11) *нормативного обеспечения*, позволяющего, с одной стороны, сужать зону использования устаревших технологий, с другой, ускорять процессы принятия решений [90], с третьей, поддерживать режим взаимной ответственности за счет установления сроков и «бесшовных технологий согласований» и разрешений и др.

На практике меры разделяются на прямые, непосредственно влияющие на инвестиционно-строительную деятельность и производственную сферу, и косвенные, воздействующие на сферу потребления и, соответственно, предопределяющие ликвидность строительной продукции (к примеру, льготные ипотечные программы [99]).

В целом, состав мер государственной поддержки не исчерпывается приведенными выше мерами. Они могут изменяться и дополняться по мере развития. Так, особое значение в последнее время приобретают меры информационной поддержки, реализуемые в форме банков типовых проектов, информационных платформ строительных норм и правил, общих порядков и регламентов, ограничительных мер и др. Примером последних является мораторий на банкротство. В условиях чрезвычайных ситуаций и нарушения базовых условий хозяйствования может приостанавливаться прием заявлений и кредиторов. Также суды приостанавливают производство по принятым делам, процедура банкротства по которым не была начата. При этом:

1) должнику не начисляется неустойка и санкции за просрочку платежей, приостанавливается исполнительное производство по имущественным взысканиям;

2) если ранее был наложен арест на имущество, он не снимается, но вводится запрет на взыскание заложенного имущества;

3) если должник самостоятельно подал на банкротство во время моратория – упрощается заключение мирового соглашения, то есть для его заключения будет достаточно большинства голосов присутствующих на общем собрании кредиторов.

В современных условиях высокой неопределенности востребованы оперативные меры государственной поддержки строительства. Речь не только о моратории на банкротство и проверке бизнеса, но и о кредитных каникулах (освобождение 2/3 суммы процентов по выданным кредитам в течение шести месяцев, оставшаяся треть процентов может быть включена в сумму основного долга); беспроцентных кредитов на зарплату (до шести месяцев); снижении и отсрочки страховых взносов (к примеру, в период пандемии снижение уровня взносов с 30 % до 15 % при ставке ПФР в 10 %, а в ФОМС соответственно 5 % в течение шести месяцев); налоговые каникулы (от 3 до 6 месяцев за исключением НДС и НДФЛ с последующей выплатой равными долями в течение года) и др.

В области кредитования в целях поддержки деятельности ПСК, например, только в апреле 2020 г. выделено 12 млрд. руб. «Дом.РФ» получил от Минфина дополнительные гарантии в объеме 50 млрд. руб. для обеспечения завершения и сдачи в эксплуатацию объектов жилищного строительства. Существенно повышена доступность кредитов для строительных предприятий, также предусмотрено субсидирование тем ПСК, которые сохраняют рабочие места и зарплаты сотрудникам.

Ликвидность строительной продукции поддержана запуском льготной ипотечной программы [164]. Ее реализация потребует государственной поддержки в объеме 6 млрд. руб.

Среди мер государственного регулирования и поддержки деятельности ПСК большое внимание отводится ускорению процессов подготовки исходно-разрешительной документации и снижению административных барьеров. Эта мера в полной мере реализует потенциал одного из

нематериальных ресурсов развития, позволяющего ускорять стартовую фазу жизненного цикла недвижимости. Еще в 2015 г. распоряжением Правительства РФ [174] была начата работа по устранению избыточных процедур, что позволило: сократить количество процедур в жилищном строительстве со 134 до 96, в строительстве нелинейных объектов водоснабжения со 175 до 149, в строительстве объектов нежилого назначения со 130 до 99 [92, 200, 252].

Утверждение новых стандартов, административных регламентов и процедур, связанных с утверждением документации по планировке территории [97], разрешением или отклонением строительства и др., сопровождается переводом процедур в электронный вид. Основные требования к информационным системам, обеспечивающим градостроительные процессы, приведены в Приложении Е.

Множество мер государственного регулирования в динамически изменяющейся конфигурации позволяет полноценно реализовывать функционал государственного регулирования.

Целевое пространство мер государственной поддержки определяется стратегическими сценариями развития, разработанными в соответствии с исходным состоянием окружающего город пространства. В Приложении Ж представлен комплексный пример - территории Татарстана, как внешней для городов Республики среды. В соответствии с республиканскими стратегическими приоритетами развития, каждый город Республики выполняет миссию стратегического центра внутрирегиональных и трансграничных зон сотрудничества (рисунок 4.3.2).

Понимая масштаб задач комплексного развития городской недвижимости в условиях формирующихся зон внутрирегионального развития и трансграничного сотрудничества, представленных на рис. 4.3.2, меры поддержки по существу:

- 1) снимают противоречия экономических интересов участников развития (например, субсидируя процентную ставку и согласовывая интересы застройщика и коммерческих банков);

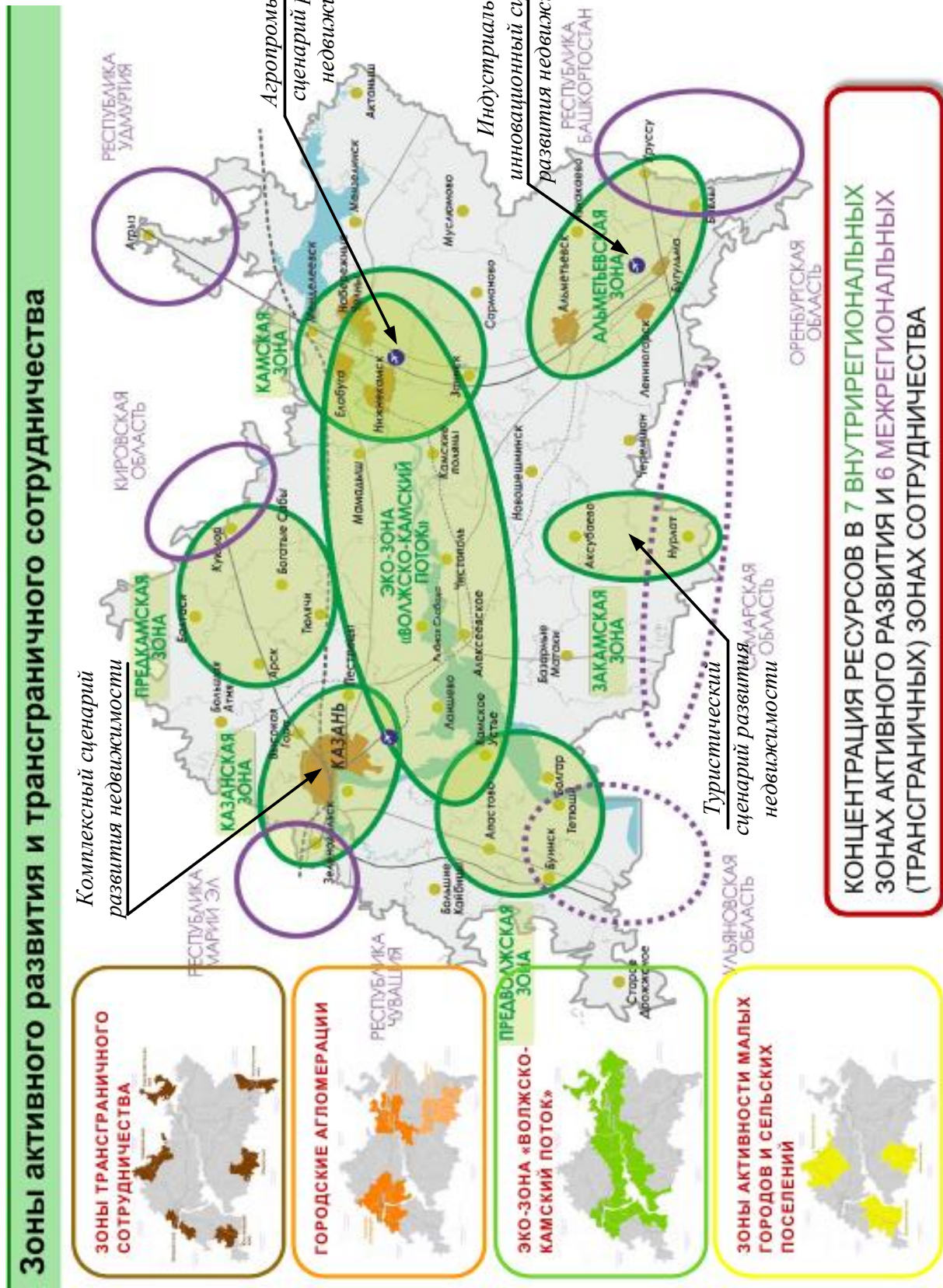


Рисунок 4.3.2. Зоны активного развития и трансграничного сотрудничества (дополнено автором)

2) заинтересовывают стратегически важных участников инвестиционно-строительной деятельности (например, инвесторов, предоставляя гарантии возврата вложений);

3) консолидируют усилия участников развития недвижимости (например, путем создания государственно-частных партнерств) и др.

Таким образом, общая направленность мер государственной поддержки определяется функцией целевой фокусировки деятельности участников развития [122]. Указанная функция интегрирует деятельность по согласованию экономических интересов (разрешение противоречий, стимулирование, консолидация) и координации ПСК. При этом основными условиями достижения эффективности мер государственной поддержки, как показывает практика, являются: во-первых, увязка мер в едином информационном пространстве и, во-вторых, меры должны быть четко, ясно, доступно и максимально конкретно доведены до участников. Ряд исследований [16, 81] доказали, что если цели и задачи не только осознаны, но и разделяются участниками, а их реализация осуществляется в режиме взаимного доверия, прозрачности обязанностей, выгод и ответственности, то стратегические сценарии могут реализовываться в *режиме самооптимизации*. Исходя из сказанного, предлагается сформулировать следующие общие, не зависящие от типа и вида мер государственной поддержки, требования их синхронизации со сценариями комплексного развития городской недвижимости:

1. Соответствие приоритетам национального и регионального развития, согласованность с федеральными и региональными мерами реализации пространственных эффектов развития.

2. Взаимная согласованность и непротиворечивость мер государственной поддержки, недопущение дублирования и формализма как вследствие достаточного ресурсного наполнения, так и в результате отсутствия интереса или трудности получения поддержки ПСК.

3. Прозрачность процедур предоставления, процессов осуществления и контроля за реализацией мер государственной поддержки строительного

комплекса.

4. Определенность форм и видов ответственности, а также порядков использования санкций за допущенные нарушения в реализации мер государственной поддержки деятельности ПСК.

5. Непрерывный мониторинг процессов поддержки участников комплексного развития недвижимости и эффективности их реализации.

Для оценки на основе сформированных требований мер государственной поддержки строительного комплекса, деятельность которых обеспечивает комплексное развитие недвижимости, исследуем направления пространственного развития Республики Татарстан и соответствующие им сценарии комплексного развития недвижимости (таблица 4.3.1). Как следует из таблицы, цели сценарного развития поддерживаются процессами диверсификации, специализации, комбинирования и интеграции. В свою очередь, далеко не всегда инвестиционно-строительная деятельность по обеспечению реализации целей экономически эффективна и выгодна в сложившихся условиях предприятиям строительного комплекса, а также предприятиям отраслевой принадлежности, имеющим стратегическое значение.

Анализ принятой Стратегии развития Татарстана до 2030 г. показал, что в основе сценарных переходов лежит реализация имеющих стратегическое значение проектов, а именно, в первую очередь, проектов развития ТОСЭР, а также проекта создания обособленного инновационно-производственного центра «ИнноКам» и др. Их реализация поддерживается рядом мер, среди которых широкое распространение получили налоговые льготы, льготы по отчислению на социальное страхование, а также льготы по выплате таможенных пошлин (таблица 4.3.2). По мнению представителей бизнес-среды, важнейшими являются льготы по отчислению на социальное страхование, а также снижение таможенных пошлин вплоть до освобождения в зависимости от группы ввозимых товаров.

Таблица 4.3.1.

Направления пространственного развития и сценарные переходы в экономических зонах республики Татарстан (систематизировано автором на основе материала «Путеводитель Инвестора. Республика Татарстан» [168])

	Альметьевская экономическая зона	Камская экономическая зона	Казанская экономическая зона
Стратегические условия	<p><i>Исходные предпосылки индустриально-инновационного сценария:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> сырьевая экономическая зона; основа взаимосвязи – единая сырьевая специализация, корпоративные связи 	<p><i>Исходные предпосылки аграрного сценария:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> формирующаяся индустриальная Камская агломерация и аграрные районы; базовая функция – промышленное производство с автономной системой логистики 	<p><i>Исходные предпосылки инновационного сценария:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> город-регион (центральное ядро и субурбия) в динамике; рост активности малых городов и сельских территорий в поясе экономической зоны; рост сектора услуг и рынка труда в ядре агломерации, появление инновационных полисов вокруг ядра
Стратегические сценарии развития к 2030 году	<ul style="list-style-type: none"> Индустриальная агломерация (Альметьевск, Азнакаево, Бугульма, Лениногорск). Зона транграничного сотрудничества (Уруссу, Бавлы, Нурлат). Мощный сельскохозяйственный пояс с идентичной экономикой 	<ul style="list-style-type: none"> Сельскохозяйственный пояс, обслуживающий агломерацию. <ul style="list-style-type: none"> Динамичная агломерация (Набережные Челны, Нижнекамск, Елабуга, Менделеевск, Мамадыш). Зона транграничного сотрудничества (Агрыз) 	<ul style="list-style-type: none"> Постиндустриальная агломерация (Казань + Высокая Гора, Волжск, Зеленодольск, Иннополис + Верхний Услон, Смарт Сити + аэрополис). Зоны активного развития малых городов и сельских территорий: Предкамская, Закамская, Предволжская. Зоны транграничного сотрудничества (Кукмор, Зеленодольск, Буинск)
Сценарные переходы	<p><i>Переход к комплексному сценарию развития на основе:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> отраслевой диверсификации и производственной кооперации; создания единого рынка труда, земли и недвижимости; качественного роста сектора услуг 	<p><i>Переход к транзитному сценарию развития на основе:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> формирования единого емкого и разнообразного рынка труда; качественного роста сектора услуг; плотности и качества транспортных и функциональных связей, характеризующих зрелую городскую агломерацию 	<p><i>Переход к инновационно-комплексному сценарию развития на основе:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> переноса производств, центров потребления и развлечения в подцентры, развития хордовых связей; новой емкости рынка (наука, образование, инновации) и мощности мобилизации ресурсов; работы на повышение статуса агломерации; активизации малых городов и сельских поселений, базирующихся на экономической самостоятельности от крупных центров и кооперации между собой

Таблица 4.3.2.

Федеральные площадки для реализации проектов: налоговые льготы
(систематизировано автором на основе материала «Путеводитель Инвестора. Республика Татарстан» [168])

Наименование налога	Стандартная ставка	ОЭЗ «Алабуга»	«Иннополис»	ТОСЭР	Приоритетные проекты
Налог на прибыль	20 %, из них: 2 % - первые 5 лет; 7 % - следующие 5 лет	2 % - первые 5 лет; 7 % - следующие 5 лет; 15,5 % - по истечении 10 лет	2 % - первые 5 лет; 7 % - следующие 5 лет; 15,5 % - по истечении 10 лет	5 % - первые 5 лет; 12 % - следующие 5 лет	16,5 % до 2023 года
Налог на имущество	2,2 %	0 % на 10 лет	0 % на 10 лет	0 % для вновь созданного или приобретенного не ранее 1 января 2014 г. имущества	0,10 %
Налог на землю	1,5 %	0 % на 10 лет	0 % на 5 лет	0 %	1,5 %
Транспортный налог	от 25 руб. от 100 л.с.	0 % на 10 лет	0 % на 10 лет	от 25 руб. от 100 л.с.	от 25 руб. от 100 л.с.
Таможенные пошлины	В зависимости от группы наименования ввозимых товаров*	0 % Таможенный пост для резидентов. Электронное декларирование. Таможенное оформление за 3 часа	В зависимости от группы наименования ввозимых товаров*	В зависимости от группы наименования ввозимых товаров*	В зависимости от группы наименования ввозимых товаров*
Отчисления на социальное страхование	30 %	30 % (28 % в 2019 г. для технико-внедренческой деятельности)	14 % **	7,6 %	30 %

* В частности, не подлежит обложению НДС ввозимое на территорию Российской Федерации технологическое оборудование (в том числе комплектующие и запасные части к нему), аналоги которого не производятся в РФ.

** До 2024 года резиденты, осуществляющие деятельность в сфере ИТ, могут воспользоваться льготной ставкой 14 % при соответствии условиям, определенным в Налоговом кодексе Российской Федерации. Для резидентов, не удовлетворяющим условиям предоставления льготной ставки, действует ставка 30 % (28 % в 2019 году).

В числе используемых мер государственной поддержки используется бесплатное подключение к сетям, а также предоставление земельных участков с готовыми коммуникациями и др. Всего в Республике Татарстан сформировано 7 площадок с федеральными налоговыми льготами. При этом большинство проектов развития недвижимости локализовано в крупных и средних городах. Как следует из таблицы 4.3.1, стратегические сценарии зон фактически формируются из различных стратегических сценариев развития городов. К примеру, Камская экономическая зона, в рамках которой интегрируются индустриальные агломерации в гг. Набережные Челны, Нижнекамск, Елабуга, Менделеевск, Мамадыш. Именно городская промышленная недвижимость позволяет связать кооперационными ресурсопотоками стратегический кластер производственного типа с автономной системой логистики. При этом система сориентирована на развитие перспективной зоны трансграничного сотрудничества (Агрыз), а сельскохозяйственный пояс недвижимости аграрного типа локализует товарные потоки потребительского сектора. То есть, сценарный подход позволяет связать городские сценарии комплексного развития недвижимости и обеспечить сценарный переход к комплексному зональному сценарию. Последний реализуется на основе создания недвижимости, сориентированной на ресурсооборот в зоне трансграничного сотрудничества.

Итак, анализ стратегических сценариев развития городов как центров экономических и трансграничных зон Республики Татарстан показал, что значение мер государственной поддержки строительного комплекса многократно повышается в связи с необходимостью обеспечения сценарных переходов к структуре недвижимости, способной обслуживать новые стратегические профили городов Республики. Между тем, оценка эффективности различных мер, приоритеты их использования требуют методического обеспечения с учетом прикладных аспектов разработанного автором методологического подхода к формированию векторов и сценариев комплексного развития недвижимости.

Резюмирующая часть раздела 4.3.

Основываясь на модели сценарных переходов, меры государственной поддержки строительного комплекса по существу носят обеспечительный характер, являясь оперативно-тактическим элементом государственного регулирования инвестиционно-строительной деятельности. Ускоренная динамика пространственного развития, особенно в точках перелома и межфазовых переходах, потребовала:

1. Детерминации понятия «государственное регулирование инвестиционно-строительной деятельности», которое в настоящее время охватывает практически весь диапазон мер воздействия – институциональных, нормативно-правовых, инвестиционных, координационных, информационных, материально-технических и финансово-экономических, реализуемых как в отраслевом, так и в территориальном разрезах.

2. Выделения стратегически важных специфических функций государственного регулирования, а именно средообразующей, интегрирующей и перераспределительной, реализуемых в форме мер обеспечительного типа – программных, стимулирующих, принуждающих, превентивных и патронажных. Среди них особое значение придается мерам сокращения периода принятия решений, в т.ч. разработке ускоренных, технологичных и прозрачных административных регламентов.

3. Анализа использования сценарного подхода на примере стратегической фокусировки развития Республики Татарстан. Это позволило выявить решающую роль городов в развитии агломераций, а также экономических зон активного развития и трансграничного сотрудничества.

4. Структурно-динамического анализа мер поддержки строительства в Татарстане, позволившего установить их общую направленность, очерчиваемую: согласованием экономических интересов органов власти, населения и ПСК, стимулированием стратегически важных участников инвестиционно-строительной деятельности и консолидацией материальных и

нематериальных ресурсов развития.

5. Изучения практики использования мер государственной поддержки строительного комплекса как основы детерминации состава требований, обеспечивающих эффективность их применения в пространстве имеющихся сценариев комплексного развития недвижимости Татарстана.

ГЛАВА 5. РАЗРАБОТКА И АПРОБАЦИЯ МЕТОДИЧЕСКИХ ОСНОВ СИНХРОНИЗАЦИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ С МЕХАНИЗМАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

5.1. Методическое обеспечение формирования механизма государственной поддержки строительного комплекса на различных стадиях экономического роста

Как следует из контекста документов стратегического планирования [129, 143, 144, 156, 200] механизмы государственной поддержки, являясь составной частью механизма государственного регулирования, представляют собой совокупность взаимонепротиворечивых мер административного и экономического типа, направленных в зависимости от фазы экономического цикла на ускорение экономического роста, устранение последствий его торможения, поддержку хозяйственных субъектов в период кризиса и стимулирование выхода из кризиса. Все меры традиционно подразделяются на экономические и административные [236], которые в свою очередь характеризуются различным типом влияния. Практический опыт автора показывает, что наиболее точно отражает суть целевого воздействия методов их подразделение на: программные, стимулирующие, патронажные, превентивные и принуждающие меры, исследованные в р. 4.1 диссертационного исследования.

При разработке методического обеспечения формирования механизма государственной поддержки строительного комплекса, предлагается исходить из следующих методологических положений:

1. Исходя из теоретических основ государственного регулирования, функционал обеспечительных мер поддержки строительного комплекса является основой формирования механизма государственной поддержки. Его наполняет взаимосвязанный состав субординированных по эффективности воздействия конкретных мер различного типа (программных, стимулирующих, принуждающих, патронажных, превентивных).

2. Состав и приоритетность обеспечительных мер государственной поддержки зависит от фаз и периодов циклов экономического роста, расширяя или сокращая масштаб воздействия в зависимости от эффективности влияния и степени востребованности того или иного вида мер государственной поддержки.

3. Обеспечение функциональной целостности моделей управления недвижимостью как проектом, объектом строительства, эксплуатации и сноса, а также инвестиционным активом, потребует адаптации механизма государственной поддержки к особенностям функционала недвижимости, что в свою очередь активизирует не только программные и стимулирующие меры, но и меры принуждающего характера (соблюдение экологических требований и др.).

4. Разработанный автором метод структурно-динамического анализа может быть применен для целей выявления приоритетных мер поддержки ПСК применительно к каждому сценарию комплексного развития недвижимости, реализуемому на различных стадиях цикла экономического развития.

5. Исследованные в диссертации траектории сценарных переходов на примере Стратегии социально-экономического развития Республики Татарстан до 2030 года [68], отражают целевую динамику вариантов комплексного развития недвижимости, что требует приведения в соответствие состава и структуры механизма государственной поддержки.

6. Учет особенностей и современных трендов развития недвижимости, а также оперативная корректировка масштабов использования мер государственной поддержки во времени позволяют масштабировать зоны использования нематериальных ресурсов развития, в частности, нормативного, информационного и административного типа.

7. Имея в виду высокий уровень сингулярности современных процессов развития недвижимости, формирующиеся процессы, с одной стороны, не поддаются точному количественному измерению, что не позволяет использовать математические методы оценки. Это существенно расширяет использование экспертных оценок. С другой стороны,

необходимость учета антропогенных трендов расширяет диапазон экспертных групп и требует учета не только реакции бизнес-среды, но и населения.

Как было показано в главе III диссертационного исследования, особенностью использования сценарного подхода в сфере развития недвижимости является множественность видов и функциональных моделей управления недвижимостью, в комплексе позволяющих обеспечить востребованный уровень комфортности среды. Требование сбалансированного развития было учтено автором в модели синхронизации ресурсного наполнения проектов развития различных сегментов на примере городской недвижимости. Именно мультипроектность триединого процесса комплексного развития недвижимости лежит в основе выделения стратегически важных сегментов недвижимости, что в то же время не означает стихийность развития других. Так, комплектация проектов сноса и утилизации устаревшей недвижимости потребовала формирования нового сегмента инвестиционно-строительной деятельности, сфокусированного на устранение негативного влияния объектов накопленного социального и экологического вреда (ветхих и аварийных зданий и сооружений). Разнонаправленность векторов развития недвижимости была учтена автором при использовании сценарного подхода, в результате чего сформировано семь базовых сценариев комплексного развития городской недвижимости, каждый из которых требует использования адекватного состава обеспечительных мер.

Опыт показывает, что множество мер государственной поддержки по типовому признаку можно разделить на пять основных групп, формируемых разным составом мер поддержки в зависимости от периода цикла экономического развития (рисунок 5.1.1). Так, механизмы государственной поддержки стадии экономического роста (T_{2-4}^0) могут быть охарактеризованы как программно-стимулирующие, т.к. в составе обеспечительных мер доминируют меры программного стимулирования. В то же время на стадии спада (T_{5-7}^0) программы поддержки носят превентивно-патронажный характер.

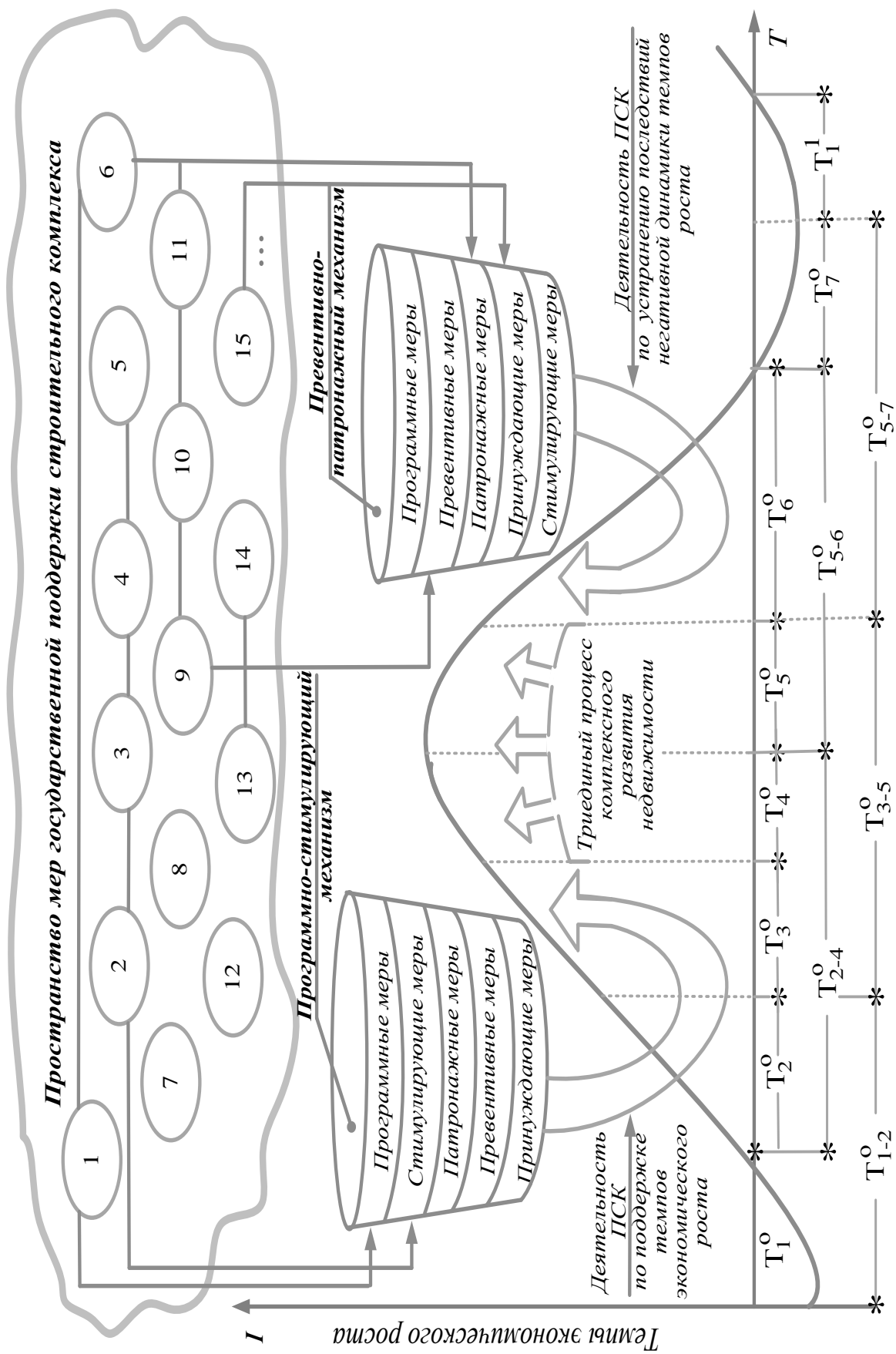


Рисунок 5.1.1. Формирование механизмов государственной поддержки на различных стадиях экономического роста (примеры комплектации) (разработано автором)

Условные обозначения к рисунку 5.1.1

Таблица 5.1.1.

Меры государственной поддержки и фокус их востребованности

<i>Условные обозначения</i>	<i>Вид мер государственной поддержки</i>	<i>Фокус востребованности</i>
1	государственный строительный заказ	$T_1^0, T_2^0, T_6^0, T_7^0, T_1^1$
2	снижение отчислений на социальное страхование	T_3^0, T_{3-5}^0, T_7^0
3	государственные гарантии, поручительства	$T_{1-2}^0, T_3^0, T_{3-7}^0, T_1^1$
4	налоговые льготы (отсрочки, реструктуризация)	T_1^0, T_7^0
5	прямые инвестиции (взносы в уставные фонды)	T_2^0, T_{1-2}^0, T_1^1
6	субсидии, льготные кредитные условия	T_6^0, T_{3-7}^0
7	таможенные пошлины (освобождения)	T_1^0, T_3^0, T_1^1
8	нормы амортизации (ускоренная)	T_3^0, T_{2-4}^0
9	ставки страхования (титульное, деятельности и др.)	T_{3-7}^0
10	льготное проектное финансирование	T_1^0, T_1^1
11	нормы, правила, порядки расчетов и др.	T_1^0, T_2^0, T_1^1
12	административные регламенты (разрешения и др.)	T_{1-2}^0, T_{2-4}^0
13	предоставление типовых проектов	T_1^0, T_1^1
14	информационная поддержка	T_2^0, T_4^0, T_3^0
15	моратории на платежи, банкротства и др.	T_1^0, T_7^0, T_1^1

Типы периодов экономического развития

<i>Условные обозначения</i>	<i>Тип периода экономического развития</i>
T_0^0	базовый цикл экономического развития
T_1^0	период выхода из кризиса
T_2^0	период выхода на ускоренный рост
T_{1-2}^0	период восстановительного роста
T_3^0	период ускоренного экономического роста
T_4^0	период замедления роста
T_{2-4}^0	период экономического роста
T_5^0	период замедления экономического роста
T_{3-5}^0	период экономической стабильности
T_6^0	период падения темпов экономического роста
T_{5-7}^0	период дестабилизации
T_7^0	период отрицательных темпов роста (кризис)
T_1^1	период выхода из кризиса (следующий экономический цикл)

Меры принуждающего характера, как правило, нормативно и административно закрепляются. Они также «защиты» в инструментарии программных и стимулирующих мер. Что касается мер нормативного и административного характера, то они, будучи разрешительно-запретительными по характеру воздействия, принуждают к действию, особенно в том случае, если предусматривают использование штрафов, пени и неустоек.

В целом в основе формируемых механизмов, как это показано на условном примере (рисунок 5.1.1), лежит базовый, наиболее востребованный состав мер поддержки. Важно отметить, что, к примеру, программные и превентивные меры являются обязательной частью механизма на всех стадиях экономического цикла развития. Речь идет как о циклах национальной или городской экономики, так и о циклах городского или субхозяйственного развития. В противовес постоянно используемым мерам патронажные меры могут использоваться эмпирически по мере необходимости поддержки локальных ПСК. Стимулирующие меры способны сфокусировать инвестиционно-строительную деятельность на сегментах городской экономики, наиболее важных с позиции обеспечения максимумов эффектов пространственного развития.

Для отбора наиболее значимых мер государственной поддержки, имея в виду особенности современного этапа развития, используется один из методов интуитивно-логического анализа – метод экспертного опроса. Его экономический смысл применительно к проводимому исследованию заключался в систематизации личного опыта, представлений и знаний в области оценки востребованности и эффективности мер государственной поддержки строительства. Неформализуемые проблемы количественного выражения влияния мер поддержки с помощью аппарата математической статистики дают научно обоснованную структуру методов, ранжированных по приоритету. Схема подготовки и проведения экспертного опроса приведена на рисунке 5.1.2.

В таблице 5.1.3 представлена форма заочного анкетирования.

Состав экспертной группы составили 18 специалистов:

- 1) стратегического блока (представители органов власти) – 4 эксперта;
- 2) представители бизнес-среды – 10 экспертов, из которых трое – представители застройщика, пять специалистов от подрядных организаций, двое представителей поставщика;
- 3) представители общественных объединений и некоммерческих партнерств - 4 эксперта.

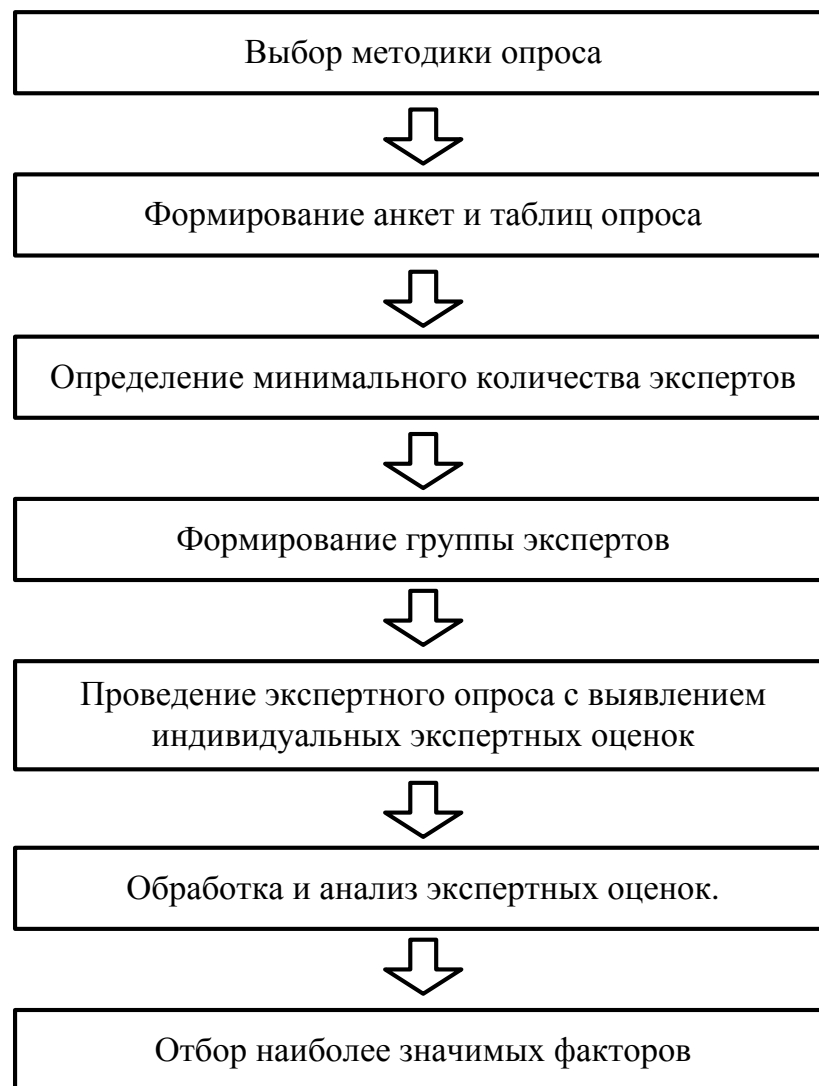


Рисунок 5.1.2. Последовательность проведения экспертного опроса
(разработано автором)

Количество экспертов определялось по формуле (5.1.1):

$$K = d^2 \times p_a \times p_o / \Delta^2 \quad (5.1.1)$$

где:

d – доверительный коэффициент, взятый из расчета достоверности результата, равного 0,95;

p_a – доля элементов выборки с наличием заданного признака, т.е. 0,95;

p_o – доля элементов выборки, задаваемая как отклонение достоверности от 1, т.е. 0,05;

Δ - ошибка репрезентативности, соответственно равная 0,05.

Таблица 5.1.3.

Анкета анонимного опроса (разработана автором)

Мера государственной поддержки	Условное обозначение	Ранг	Среднее весовое содержание
Государственный строительный заказ	M1		
Прямые инвестиции	M2		
Административные регламенты	M3		
Государственные гарантии	M4		
Снижение отчислений на социальное страхование	M5		
Нормы амортизации	M6		
Ставки страхования	M7		
Льготное проектное финансирование	M8		
Налоговые льготы	M9		
Субсидии	M10		
Таможенные пошлины	M11		
Весовая сумма			0

Примечание:

1. Эксперты могут присвоить нулевой вес и нулевой ранг причинам, в случае их несогласия.
2. Ранги причин могут совпадать, что требует автоматически равные доли их весового содержания

Расчет позволил определить, что для обеспечения уровня достоверности, приближенного к 1 ($K = 0,95^2 \cdot 0,95 \cdot 0,05/0,05^2 = 17,15 \approx 17$ чел.) необходимо и достаточно не менее 17 человек. Таким образом, отобранное количество специалистов позволяет считать результаты экспертного опроса достоверными.

Заметим, что ранжирование представленных в анкете мер было дополнено оценкой весового воздействия мер государственной поддержки на деятельность предприятий строительного комплекса. Ранговая иерархия мер государственной поддержки представлена в таблице. 5.1.4.

Самые значимые меры определялись по двум критериям:

1) b_{cp} - средний ранг

$$b_{cp} = \frac{b_{ij}^{max} + b_{ij}^{min}}{2} \quad (5.1.2)$$

где:

b_{ij}^{max} - максимальный балл в ряду ранжирования;

b_{ij}^{min} - соответственно, минимальный балл.

Значимость мер государственной поддержки определялась исходя из условия:

$$b_{i,cp} < b_{cp} \quad (5.1.3)$$

где:

$b_{i,cp}$ - средний ранг i -ой меры.

Соответственно, средний ранг определялся, как

$$b_{i,cp} = \frac{1}{k} \sum_j^k b_{ij} \quad (5.1.4)$$

2) v_{cp} – средний вес каждой меры государственной поддержки.

Если $v_{cp} \leq 5\%$, то соответствующая мера исключалась из дальнейшего рассмотрения.

Основываясь на полученных значениях, строились средние априорные диаграммы (рисунки. 5.1.4, 5.1.5).

Таблица 5.1. 4.

Сводная матрица рангов и весов мер государственной поддержки (разработана автором)

Эксперт	Государственный строительный заказ	Прямые инвестиции	Административные регламенты	Государственные гарантии	Снижение отчислений на социальное страхование	Нормы амортизации	Ставки страхования	Льготное проектное финансирование	Налоговые льготы	Субсидии	Таможенные пошлины
	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11
1	1	6	11	4	2	9	8	7	3	5	10
2	2	6	9	4	1	10	8	7	3	5	11
3	1	6	10	3	2	11	7	8	4	5	9
4	1	4	9	3	2	10	9	8	3	7	10
5	1	3	10	5	2	11	8	9	4	6	10
6	1	4	9	2	3	10	8	9	5	6	11
7	2	4	8	3	1	9	8	10	5	6	11
8	1	4	8	5	3	9	6	10	4	7	11
9	1	5	9	4	2	10	6	8	3	7	11
10	1	5	9	2	3	10	8	7	4	6	11
11	1	5	7	4	2	10	9	8	3	7	11
12	2	5	9	4	3	10	7	8	1	6	11
13	1	5	10	2	3	9	7	8	4	6	11
14	1	6	9	2	3	10	7	8	4	5	11
15	2	6	11	3	1	8	7	9	4	5	10
16	2	5	8	3	1	10	6	9	4	6	11
17	2	3	10	4	1	9	7	8	5	6	11
18	1	3	10	4	2	9	8	7	5	6	11
Σbij	24	85	166	61	37	175	133	149	68	107	192
b _{i,ср.}	1,33	4,72	9,22	3,39	2,06	9,72	7,39	8,28	3,78	5,94	10,67
Ранг	1	5	9	3	2	10	7	8	4	6	11
Вес (вер)	30,2	8,2	4,2	12,2	18,3	1,8	4,8	4,5	8,6	6,3	0,9

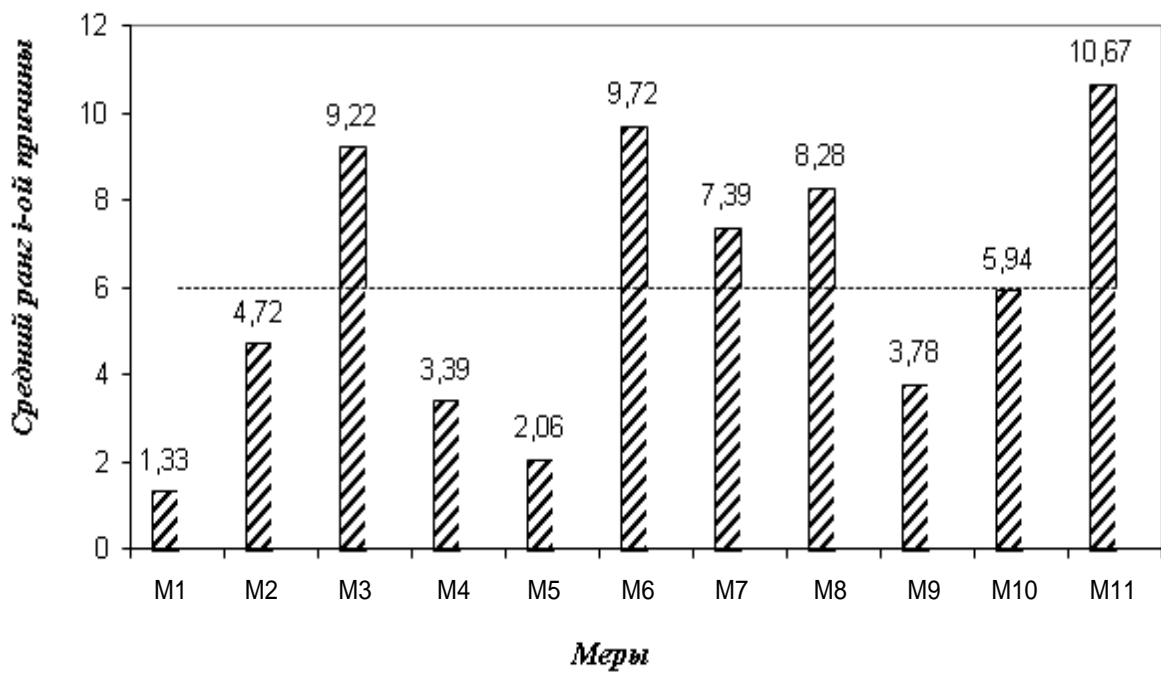


Рисунок 5.1.4. Диаграмма оценки значимости мер по среднему рангу
(разработано автором)

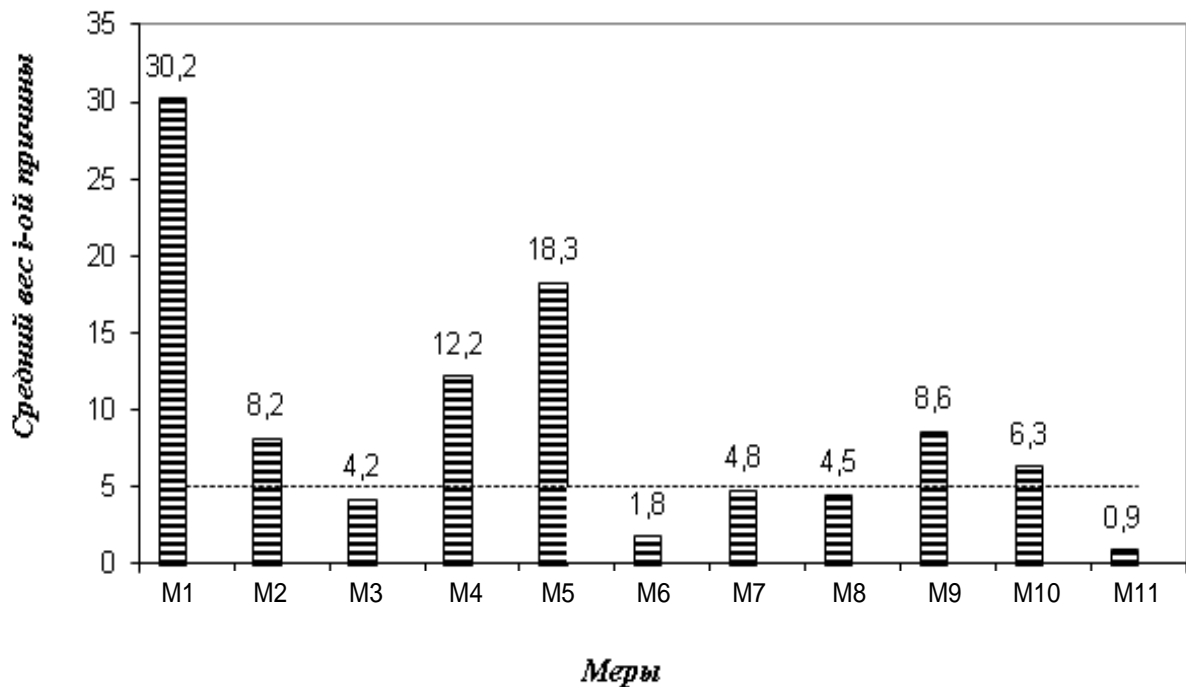


Рисунок 5.1.5. Диаграмма оценки значимости мер по среднему весу
(разработано автором)

Из диаграмм следует, что наиболее значимыми мерами государственной поддержки строительства экспертами были признаны:

- 1) государственный строительный заказ - М1,
- 2) снижение отчислений на социальное страхование – М5,
- 3) государственные гарантии – М4,
- 4) налоговые льготы – М9,
- 5) прямые инвестиции – М2,
- 6) субсидии – М10.

В целях оценки взаимосвязанности мнений экспертов используем метод расчета ранговой корреляции с использованием коэффициента конкордации (согласия) W:

$$W = \frac{12S}{k^2(n^3 - n) - k \sum_{j=1}^k T_j} \quad (5.1.5)$$

$$S = \sum_{i=1}^n \left(\sum_j r_{ij} - r \right)^2 \quad (5.1.6)$$

$$T = \sum_{m=1}^{h_j} (h_m^3 - h_m) \quad (5.1.7)$$

где:

k – количество участников опроса;

n – количество оцениваемых признаков;

h_j - количество групп равных рангов в ранжировке j-го эксперта;

h_m - количество разных рангов в m-й группе при ранжировке j-м экспертом.

r_{ij} - ранг i-го признака, определенного участником;

r - математическое ожидание значения случайной величины r_{ij}.

$$r = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^k r_{ij} \quad (5.1.8)$$

Коэффициент конкордации варьируется от 0 до 1 в зависимости от степени согласованности мнений экспертов. $W = 1$ в случае полного совпадения мнений. $W < 1$ при несовпадении мнений.

В нашем случае значение коэффициента конкордации составило 0,8 (программа Microsoft Excel). Полученное значение позволяет считать оценку экспертов в отношении значимости мер государственной поддержки строительства согласованной, а приоритетность мер по значимости, если учесть периодические меры, распределится следующим образом:

1) наиболее действенной и весомой мерой является снижение отчислений на социальное страхование – М5. Это позволяет сокращать затратную составляющую инвестиционно-строительной деятельности, что оказывается мощным стимулом, носит поддерживающий характер, создавая для локальных ПСК более выгодные условия хозяйствования;

2) второй по значимости мерой является предоставление государственных гарантий на получение кредитных ресурсов. Эта целевая адресная мера способна существенно сократить период поиска и согласования условий кредитования. Мера носит явно выраженный патронажно-стимулирующий характер. Она, как было показано выше, особенно востребована в период падения темпов экономического роста;

3) налоговые льготы, по мнению экспертов, являются третьей по значимости мерой государственной поддержки. Диапазон их использования очень широк. На практике в настоящее время он очерчивается периодами замедления темпов экономического роста вплоть до их отрицательных значений. Между тем эта мера может быть мощнейшим стимулом процессов ускорения экономического роста, в особенности в реализации инфраструктурных проектов (как это использовалось в строительных проектах НОВАТЭКа);

4) воздействие прямых инвестиций в форме вкладов в уставные фонды стартапов с высоким уровнем перспективного преимущества и потенциалом масштабирования (чаще всего в сегменте высокотехнологичных

производств) особенно востребовано на стадиях ускорения экономического роста;

5) субсидирование процентных ставок, как видно из рисунка 5.1.1, востребовано и как мера стимулирующего характера на стадии роста и как патронажная мера стадии стагнации и падения темпов экономического роста. Отчасти эта мера также носит превентивный в отношении возможных банкротств характер.

Определение значимости мер государственной поддержки деятельности ПСК является необходимым условием комплектации механизма государственной поддержки на различных стадиях экономического цикла развития. В то же время, будучи необходимым условием, его недостаточно для окончательного формирования пакета мер сценарной поддержки, т.к. необходим обязательный консолидированный отбор, актуализирующий приоритетность мер в зависимости от конкретных условий, сложившихся к стартовому моменту времени.

Уточнив методические основы определения приоритетов мер государственной поддержки ПСК, исследуем их взаимосвязь с основными стратегическими сценариями комплексного развития недвижимости экономических зон Татарстана.

Резюмирующая часть раздела 5.1.

В целях формирования методических основ комплектации механизмов государственной поддержки строительного комплекса автором:

1. Разработаны основные методологические положения, определяющие подходы к структуризации и приоритизации мер государственной поддержки на различных фазах экономического цикла развития с учетом требований обеспечения: функциональной целостности моделей управления недвижимостью, сценариев ее комплексного развития, а также ресурсной реструктуризации.

2. Уточнена направленность целевой динамики состава мер как системной характеристики механизма государственной поддержки деятельности предприятий строительного комплекса, обеспечивающей межфазовые переходы экономического цикла и поддерживающей период экономического роста циклического развития недвижимости.

3. Осуществлен выбор и сформулированы основные требования к методу определения приоритетов практической реализации мер государственной поддержки. Принят метод экспертного опроса с обязательным участием представителей стратегического блока, бизнес-среды и сферы потребления строительной продукции.

4. В результате экспертного опроса выявлены приоритеты в использовании мер государственной поддержки. По взаимосогласованному мнению экспертов максимально востребованными в периоды интенсивного роста или ускорения падения темпов развития являются снижение отчислений на социальное страхование, предоставление государственных гарантий и налоговых льгот, а также использование прямых инвестиций и субсидирование.

5. Установлено, что степень важности и востребованности мер в первую очередь зависит от стадии экономического цикла, но не всеми экспертными группами оценивается идентично, что и предопределяет, в конечном счете, эффективность выбора и действенность меры в отношении ПСК.

5.2. Отбор мер поддержки предприятий строительного комплекса в зависимости от типа стратегического сценария комплексного развития недвижимости (на примере Татарстана)

Следуя общей направленности Национальных проектов РФ, большинство регионов страны последовательно переориентируют экономику с сырьевого сегмента на товарный, по возможности с максимальной степенью готовности конечной продукции к потреблению. Так, в Республике Татарстан, на фоне снижения в 2019 г. более чем на четверть объемов экспорта нефти, на 15 % вывоза цветных металлов, произошел рост экспорта удобрений в 3,4 раза, нефтепродуктов на 15,6 %, каучука синтетического на 1,3 %, легковых автомобилей и прочих транспортных средств на 1,2 %. В товарной структуре экспорта последние три года системно растет доля продукции высокого уровня переработки. На поддержку указанной тенденции направлены современные стратегические сценарии всех типов. При этом государственные программы являются эффективным инструментом оптимизации ресурсозатрат, необходимых для достижения поставленных целей. Структура финансирования государственных программ Республики Татарстан представлена в таблице 5.2.1.

Таблица 5.2.1.

Структура финансирования государственных программ Республики Татарстан (2019 г.)

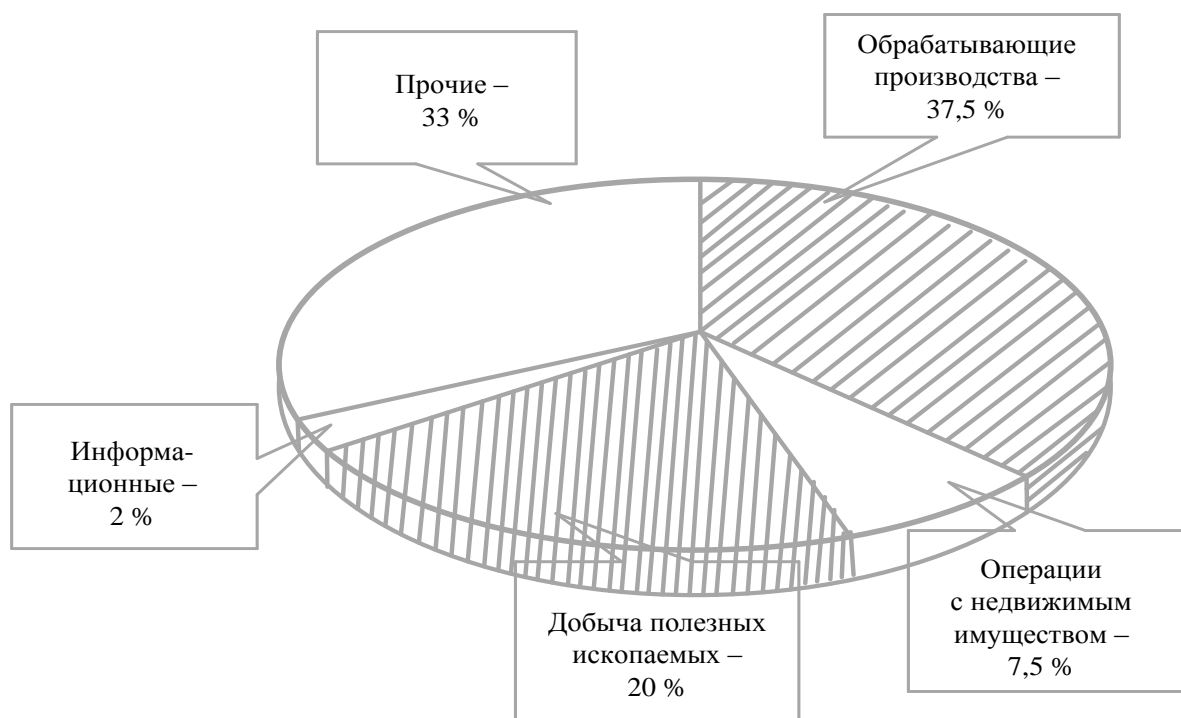
<i>№</i>	<i>Источники финансирования</i>	<i>Доля в общем объеме финансирования</i>
1.	Федеральный бюджет	15,5 %
2.	Республиканский бюджет	71,9 %
3.	Местные бюджеты	1,1 %
4.	Внебюджетные источники	11,5 %
5.	Итого:	100 % (322,5 млрд руб.)

Систематизировано автором на основе данных Министерства экономики Республики Татарстан [132]

До 2024 г. Республика должна реализовать 12 национальных проектов. За три года (2019-2021 гг.) в федеральном бюджете предусмотрено финансирование в объеме 5,7 трлн. руб., из которых 1,9 трлн. руб. будут распределены по регионам.

На реализацию Национальных проектов Республики Татарстан в течение 3-х лет будет направлено 48,5 млрд руб. из средств бюджета. При этом уровень софинансирования из федерального бюджета в целом по всему объему Национальных проектов составит 81 %, но по отдельным программам, в т.ч. по федеральному проекту «Формирование комфортной среды» федеральное финансирование утверждено на уровне 58 %, по проекту «Дорожная сеть» - 50 %, «Жилье» - 70 %.

Целевой вектор инвестирования в целом по Республике структурируется по видам экономической деятельности с преобладанием обрабатывающих производств (рисунок 5.2.1).



Систематизировано автором на основе данных Министерства экономики Республики Татарстан [132]

Рисунок 5.2.1. Структура инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности (2019-2021 гг.)

В соответствии с утвержденным Инвестиционным меморандумом приоритеты инвестиционной политики Республики по всем видам инвестиционных проектов очерчены в форме:

- 1) формирования и развития конкурентоспособных предприятий, производящих высокотехнологичную по международным оценкам продукцию;
- 2) стимулирования малого и среднего бизнеса;
- 3) создания необходимой инфраструктуры;
- 4) информационного и кадрового обеспечения инвестиционных процессов и др.

Всего инвестиционные планы охватывают более чем 200 проектов. Крупнейшие проекты представлены в Приложении 3.

Особенностью современной стратегической ориентации приоритетных проектов Татарстана стало все более активное использование нематериальных ресурсов развития, в частности, повышение их информационной открытости по всем сценариям развития (см. рисунок 4.3.2). В Республике уже в 2018 г. был запущен обновленный Инвестиционный портал, разработанный с использованием лучших мировых практик на 11 языках мира.

В разделе «Бизнес-гид» Инвестиционного портала реализованы сервисы, представленные в таблице 5.2.2.

Таким образом, из таблицы видно, что меры и механизмы государственной поддержки комплектуются в зависимости от типа проекта и доводятся до инвестора, стимулируя к участию. В этой связи важно отметить, что нематериальные ресурсы развития в форме мер, обеспечивающих информационную прозрачность, существенно расширили круг стратегических партнеров, в т.ч. иностранных: Ford-Sollers, Rockwool, Hayat Group, Daimler, 3M, ŞİŞECAM, Bosch, Lufthansa, Fujitsu, Air Liquide и др.

Реализованные сервисы Инвестиционного портала «Бизнес-гид»
(Республика Татарстан)

<i>№</i>	<i>Наименование сервиса</i>	<i>Назначение сервиса</i>
1.	«Онлайн-система для инвесторов»	поиск инвестиционных площадок, зданий и земельных участков с возможностью просмотра предусмотренных мер государственной поддержки
2.	«Меры поддержки»	подбор мер государственной поддержки по разным критериям
3.	Формы обратной связи	направление заявок о намерении реализовать инвестиционный проект, запросы на предоставление информации о возможности получения мер государственной поддержки, обращений в адрес Президента Республики Татарстан

Систематизировано автором на основе данных Министерства экономики Республики Татарстан [132]

Кроме того, среди нематериальных ресурсов развития высокий результат показали организационные технологии, в частности, меры по снижению административных барьеров. В настоящее время в Республике реализуются 12 *целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса*. Совершенно очевидно, что улучшение условий предпринимательства повышает инвестиционную привлекательность. В силу этого АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» (далее – «Агентство») [2] системно решает проблему отбора и поддержки отобранных проектов развития. Из них модели «Наличие и качество регионального законодательства о механизмах защиты инвесторов и поддержки инвестиционной деятельности», «Качество инвестиционного портала», «Эффективность деятельности специализированной организации по привлечению инвестиций и работе с инвесторами», «Эффективность

обратной связи и работы каналов прямой связи инвесторов и руководства» и «Подключение (технологическое присоединение) к сетям водоснабжения и водоотведения» в 2019 году выполнены на 100 %.

Достижение целевых моделей сценарного развития в 2017 году составило 91,5 %, в январе-сентябре 2018 года - 90,5 %. Основой целевых моделей является приведение в соответствие с мерами поддержки нормативной правовой базы. Качественная оптимизация процедур оказания государственных, муниципальных и иных услуг зачастую оказывается решающим фактором обеспечения конечной эффективности стратегически важных проектов.

Важнейшее значение для комплексного развития недвижимости, как показали исследования Агентства, придается процедурам технологического присоединения к электрическим и газораспределительным сетям (Приложение И).

Как показал анализ деятельности стратегического блока развития Республики, большинство мер государственной поддержки строительного комплекса имеет нематериальную природу, а именно совершенствуются процедуры, регламенты, организационно-информационное сопровождение и др. Проведенный анализ позволил выявить, что в сфере строительства достигнуты следующие результаты в использовании нематериальных ресурсов в форме новых организационных регламентов, обеспечивающих комплексное развитие недвижимости:

1) нормативный срок подготовки и выдачи градостроительных планов земельных участков в Республике Татарстан сокращен на 3 дня, составив 17 рабочих дней;

2) государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий занимает не более 30 рабочих дней, что на 12 дней меньше срока, регламентированного ст. 49 ГК РФ [57];

3) сокращен на 1 рабочий день срок выдачи разрешения на строительство; начиная с 2019 г. он не превышает 6 рабочих дней.

Не умаляя важности целевых моделей процедурного типа, стратегические сценарии комплексного развития недвижимости поддерживаются мерами стимулирования инвестиционной активности и как следствие на практике ускоряется и повышается эффективность реализации стратегически важных проектов. В настоящее время в Татарстане в рамках основных сценариев сформирован пул из 48 крупных проектов инфраструктурного и производственного типа. Их масштаб характеризуется совокупной инвестиционной стоимостью около 5 трлн. руб., из них 4 трлн. руб. будут реализовываться частными инвесторами.

Как было показано в р. 4.3 диссертационного исследования, локомотивами роста в индустриально-инновационном сценарии являются предприятия нефтехимического комплекса (г. Альметьевск). В планах Альметьевской зоны развития реализация крупномасштабных проектов нефте- и газохимии на общую сумму более 1 трлн. руб. Планы региональной группы компаний «ТАИФ» охватят проекты строительства на установки выделения этана, комплекс переработки тяжелых остатков, олефинового комплекса и др. на общую сумму 2 трлн. руб.

Например, республиканским законодательством [132] предусмотрено:

- 1) снижение на 13,5 % налога на прибыль инвесторов, зачисляемого в республиканский бюджет;
- 2) установление единого налога на имущество, равного 0,1 % в случае, если оно вновь создано или приобретено для реализации проекта;
- 3) предоставление льгот на период до 7 лет, кроме машиностроения, имеющего право на льготы в течение 13 лет и др.

По оценкам Министерства экономики Татарстана, только за 2019 г. было предоставлено налоговых льгот на сумму 14 млрд руб. при том, что фактические налоговые отчисления не уменьшились по сравнению с 2018 г., а увеличились более чем в 6 раз (с 3,5 млрд руб. до 22 млрд руб.). Что еще раз подтверждает, что совокупная эффективность мер государственной

поддержки ПСК и создания условий привлечения инвесторов расширяет налоговую базу, создает новые высокоэффективные рабочие места, формирует ресурсы и площадки дальнейшего развития. В числе последних: крупнейшая ОЭЗ промышленно-производственного типа России – ОЭЗ «Алабуга», ОЭЗ технико-внедренческого типа «Иннополис». Важность и эффективность мер поддержки проиллюстрируем на примере ОЭЗ «Алабуга»: за годы ее существования бюджет вложил 25 млрд руб., которые в полной мере окупились налоговыми поступлениями в объеме 27,1 млрд руб. [132].

Технико-внедренческая зона «Иннополис» объединила 77 резидентов и 9 иностранных партнеров из Японии, Франции, Нидерландов, Германии. В настоящее время опыт ОЭЗ технико-внедренческого типа с созданными высококвалифицированными местами на основе передовых технологических решений тиражируется не только в пределах Татарстана, но и по всей территории РФ. Опираясь на положительный опыт, планируется создать три новых промышленных площадки в Альметьевском районе. В соответствии с *индустриально-инновационным стратегическим сценарием развития Альметьевской агломерации* создается газохимический индустриально-инновационный кластер с преференциальными условиями ведения бизнеса, поддерживаемыми *программно-стимулирующим механизмом государственной поддержки* строительного комплекса. Задачи последнего регламентируются программой строительства на сумму более 10 млрд руб. Для застройщиков предусмотрены налоговые льготы, предоставление участков под застройку без торгов, ускоренные режимы согласований и др.

Транзитный сценарий комплексного развития городской недвижимости реализуется в настоящее время в г. Свияжск. В его основе инвестиционно-строительный проект межрегионального мультимодального логистического центра. Его строительство поддерживается *превентивно-патронажным механизмом* с доминированием превентивных мер

обеспечения безопасности иностранных инвестиций. Это позволило достичь договоренности о вложениях 2 млрд долларов США иностранных инвестиций.

Начиная с 2020 г. стратегическим блоком Правительства Республики Татарстан на основе накопленного позитивного опыта формирования механизмов государственной поддержки практически для всех сценариев комплексного развития недвижимости предполагается развитие *патронажных механизмов*. В их основе создание бизнес-инкубаторов, на территории которых:

- 1) могут быть взяты в аренду офисы по льготной цене;
- 2) получена безвозмездно консультативная поддержка деятельности вплоть до разработки индивидуального плана работы;
- 3) оказана помощь в подготовке презентаций и рекламе, а также участии в бизнес-мероприятиях (конференциях, круглых столах и др.);
- 4) привлечены потенциальные заказчики, инвесторы и партнеры;
- 5) предоставлены льготные условия участия в новейших образовательных программах;
- 6) обеспечены прямые коммуникации между представителями бизнеса и органами государственной и муниципальной власти и др.

Анализ опыта мер государственной поддержки ПСК, участвующих в реализации того или иного сценария развития недвижимости, позволил отобрать их для конкретных условий развития недвижимости Татарстана.

Как было показано выше, в Республике реализуются три основных сценария развития: индустриально-инновационный, транзитный, агропромышленный сценарии, – с перспективой перехода к инновационно-прорывному и комплексному сценарию. На рисунке 5.2.2 представлены меры финансовой, информационно-консультативной и инновационной поддержки участников комплексного развития недвижимости.

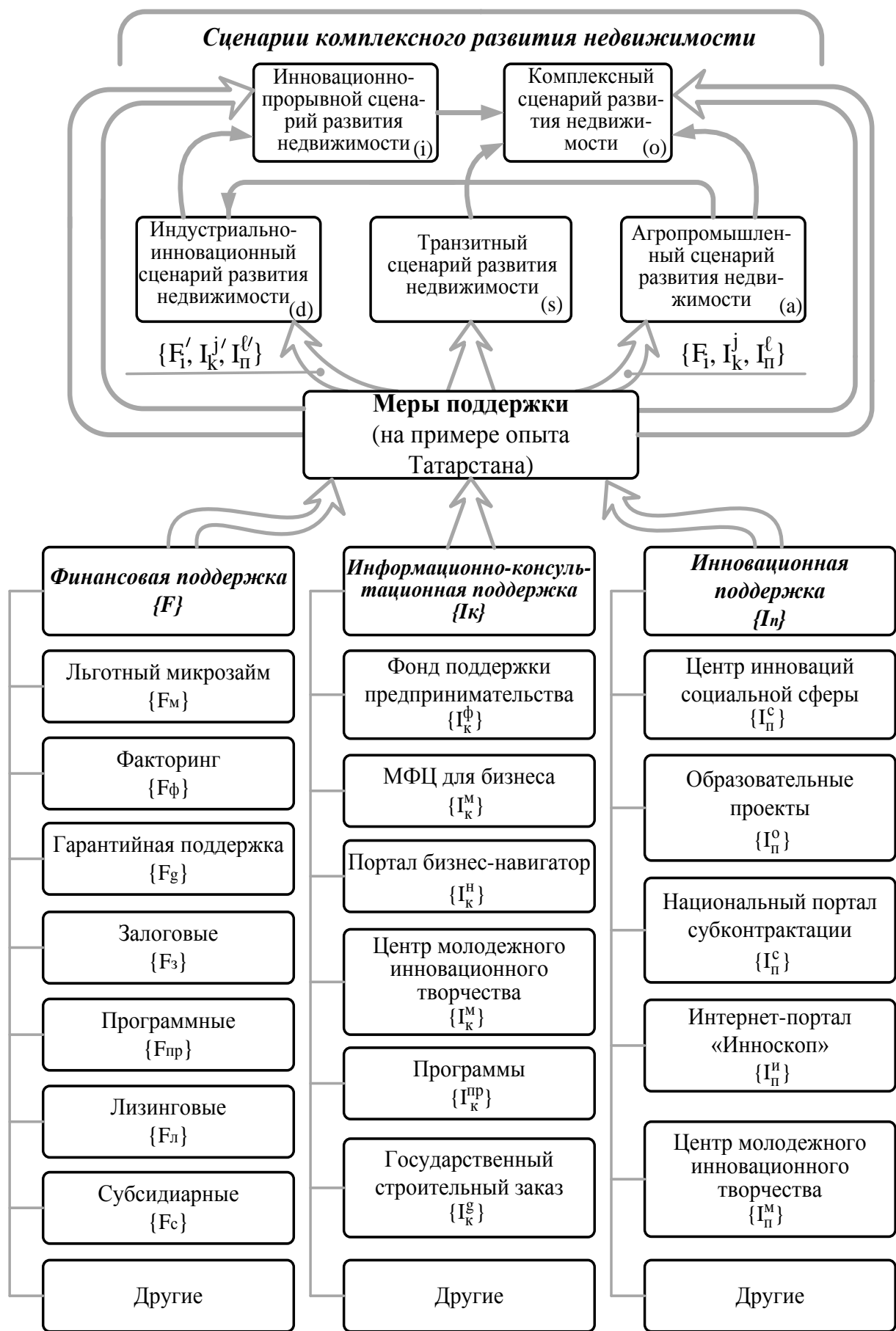


Рисунок 5.2.2. Меры поддержки ПСК, реализующих базовые сценарии комплексного развития недвижимости (разработано автором)

Как видно из рисунка, для каждого из сценариев используется различная комплектация мер. Для агропромышленного сценария развития недвижимости она очерчивается, к примеру, активным использованием инструментария микрозаймов, программными и субсидиарными мерами финансовой поддержки, консалтингом и образовательными программами, специально создаваемыми под решение задачи кадрового обеспечения агропромышленного кластера. Совершенно иные меры сформируют механизм государственной поддержки индустриально-инновационного сценария развития. В их составе: использование различных залоговых моделей (в т.ч. залог интеллектуальной собственности), гарантии и поручительства различного типа, экономически эффективные лизинговые модели и др. Кроме того, современный формат бизнеса невозможен без информационно-консультационной поддержки и субконтрактации.

Проведенный структурно-динамический анализ трансформаций сферы недвижимости Республики Татарстан показал, что не только каждый сценарий требует особой комплектации, сценарные переходы также нуждаются в особой комплектации мер, формирующих механизмы государственной поддержки. Автором выявлено, что чаще всего, это программные меры, объединяющие всю совокупность обеспечительных мер смягчения негативных эффектов цикличности экономического роста, дополняемые соответственно корректирующими мерами сценарного типа. К примеру, в целях сокращения кассового разрыва у производителей новой инновационной продукции в Татарстане в настоящее время используется факторинг, позволяющий производителю получать поддержку, не привлекая кредит. Таким образом, создаются условия для расширения сотрудничества с крупными покупателями, расширяется поиск новых рынков сбыта и др. Следовательно, формируются условия для создания новых рабочих мест, что, в свою очередь, расширяет налоговую базу и пополняет бюджет Республики. Только за 2018 год факторингом воспользовалось 16 хозяйствующих субъектов с общей портфельной задолженностью 294,8 млн. руб. В 2019 г.

процесс продолжил развиваться [132].

В условиях высокой динамичности условий хозяйствования комплектация механизмов государственной поддержки изменяется во времени. Скажем, модернизация производственных фондов малых и средних ПСК потребовала создания программы «Лизинг – грант» [163]. Почти на 1 млрд. руб. были заключены договоры лизинга на льготных условиях, что создало более 300 новых высокопроизводительных рабочих мест, увеличив налоговые отчисления до 5 % в ежегодном измерении. При этом необходимо понимать, что по мере роста ПСК, масштаб обновления производственных фондов может существенно возрасти и потребовать более капиталоемких мер поддержки, например, государственных гарантий или прямых инвестиций.

Таким образом, совокупность мер государственной поддержки ПСК, позволяющая синхронизировать деятельность строительного комплекса и процессы комплексного развития недвижимости:

- во-первых, изменяет свой состав, структуру и приоритеты во времени,
- во-вторых, зависит от фазы экономического цикла,
- в-третьих, учитывает триединую природу процессов комплексного развития недвижимости;
- в-четвертых, требует корректировки в зависимости от стратегического сценария комплексного развития недвижимости;
- в-пятых, активизирует весь спектр материальных и нематериальных ресурсов развития;
- в-шестых, использует весь модельный ряд функциональных возможностей недвижимости.

Поясним, что функциональные модели недвижимости как материального актива, залога, элемента резервной системы, источника дохода или статьи затрат, обменного фонда или формы взноса в совместную деятельность должны использоваться в полной мере не только на всех стадиях экономического цикла развития в рамках обеспечения процессов

нового строительства, обновления имеющейся и ликвидации устаревшей морально и физически недвижимости, но и в процессе реализации стратегических сценариев ее развития. При этом, как это было показано во II главе диссертационного исследования, коммерческая недвижимость играет роль драйвера процессов совершенствования некоммерческого сегмента недвижимости, создавая пополняемые ресурсные источники развития.

Таким образом, *методологические основы процессов синхронизации* комплексного развития недвижимости и мер государственной поддержки строительного комплекса:

с одной стороны, исходят из параметров пространственного вектора развития недвижимости как триединого процесса «строительство – обновление – ликвидация» и необходимости их пропорционального ресурсного наполнения, т.е. *синхронизируются во времени ресурсные потоки;*

с другой, используют производственные мощности ПСК различного типа, *синхронизируя деятельность всех участников инвестиционно-строительных процессов.* При этом дефицит производственных мощностей компенсируется участием ПСК из других регионов страны;

с третьей, учитывают возможности механизмов государственного регулирования и в их числе механизмов государственной поддержки строительного комплекса, *синхронизируя использование обеспечительных и корректирующих мер* в зависимости от фазы экономического цикла и вида стратегического сценария комплексного развития недвижимости.

Исследовательская логика авторского подхода заключается в использовании трехмерного процесса синхронизации: ресурсной, субъектной и обеспечительно-корректирующей. Ресурсная и субъектная синхронизация были рассмотрены в III и IV главах диссертационного исследования. Синхронизация обеспечительных и корректирующих мер потребует выработки методического подхода отбора и согласования мер поддержки

ПСК. Учитывая зарубежный и отечественный опыт поиска критериев отбора мер по поддержке ПСК, обеспечивающих развитие коммерческой недвижимости как основного драйвера комплексного развития недвижимости, предлагается использовать следующие:

1) степени заинтересованности в мерах представителей бизнес-среды. Так, если менее 15 % ПСК обратились за поддержкой, меру целесообразно считать неприемлемой в силу низкого охвата пользователей. А если из 15 % только 5 % получили поддержку, механизм реализации меры также неприемлем;

2) мультиплицирующего эффекта. Если затраты на оказание поддержки не превышали 30 % объемов дополнительных поступлений в бюджет в форме налогов в результате создания новых рабочих мест и расширения бизнеса, меру предлагается считать неэффективной;

3) влияния на конкурентоспособность предприятий Республики и ее место в Рейтинге инновационного развития регионов России. Если предпринимаемые меры не позволяют оценить положение региона (города) в рейтинге в течение 3-х лет, это значит, что стратегический сценарий не отвечает реальным возможностям, либо процессы настолько рассинхронизированы, что требуют не просто мер поддержки, а целевой фокусировки.

Для реализации мер поддержки недвижимости некоммерческого назначения предлагается отбирать меры с использованием критериев, рассмотренных в разделе 4.2 диссертационного исследования. В их основе показатели, принимаемые для оценки устойчивого развития Республики.

Алгоритмизация отбора мер по предложенным критериям в рамках разработанного в г. Альметьевск (Татарстан) инновационно-прорывного сценария комплексного развития недвижимости представлена на рисунке 5.2.3.

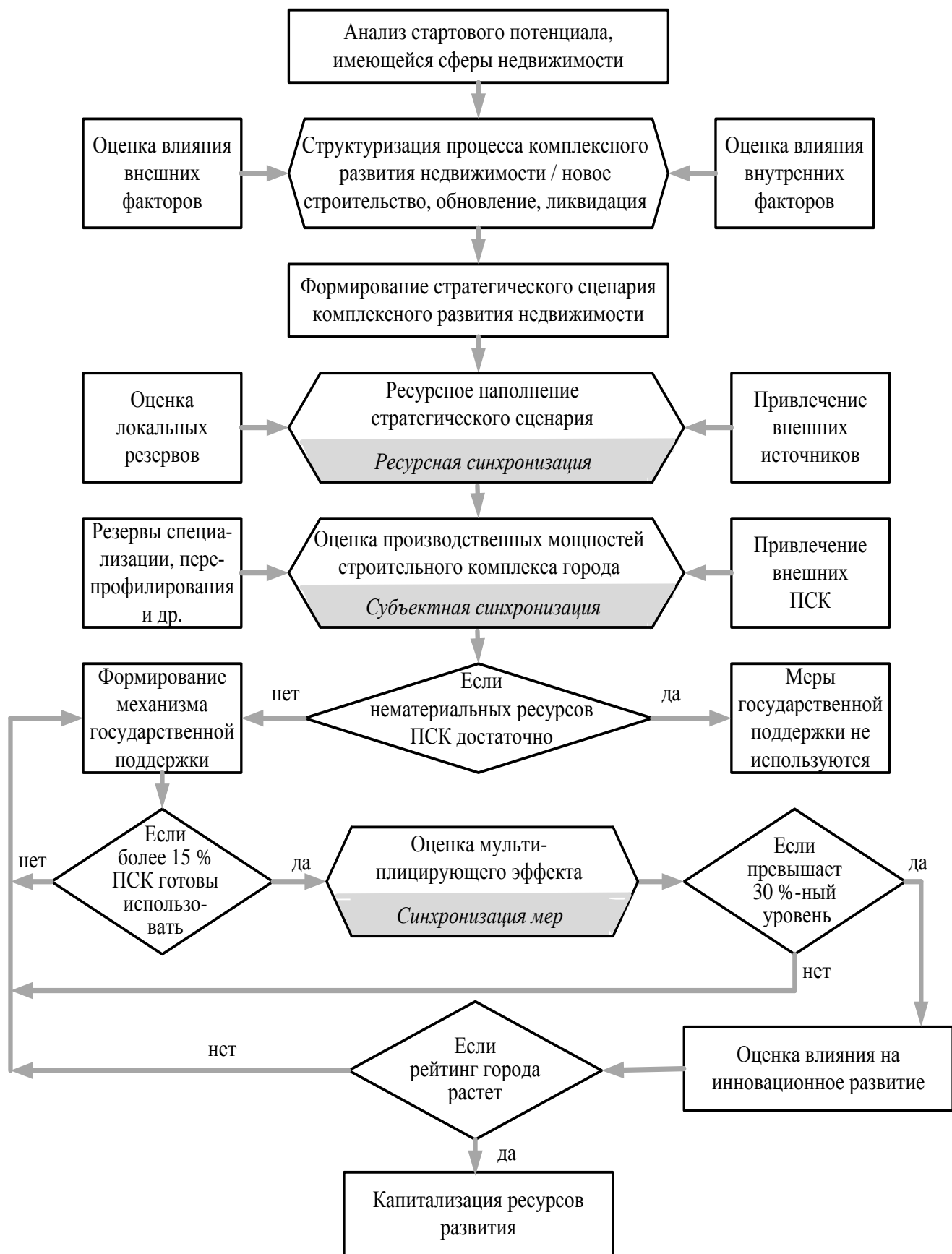


Рисунок 5.2.3. Алгоритм отбора мер инновационно-прорывного сценария комплексного развития недвижимости (разработано автором)

Из множества используемых в Татарстане мер, попытки преобразовать индустриальный кластер г. Альметьевска в индустриально-инновационный потребовали использования обеспечительных мер сценарного перехода. В циклической фазе выхода на восстановительный рост наибольшую эффективность на практике показали механизмы государственной поддержки стимулирующего типа. При этом отечественная практика показала, что в целях исключения дублирования и противоречивости, а также для синхронизации воздействия мер стимулирующего характера их целесообразно системно использовать в рамках льготных программ. Показатели их реализации на примере сценарного перехода в г. Альметьевск приведены в таблице 5.2.3.

Анализ показал, что к примеру, привлечение заемного финансирования под залог интеллектуальной собственности пока получило минимальное количество хозяйственных субъектов города (только 2 %), что означает, что условия для оценки залога этого типа, равно как методы придания ликвидной формы интеллектуальной собственности пока не сформировались.

Льготные кредиты ЦБ РФ и Минэкономразвития РФ, несмотря на привлекательность для бизнес-среды (фактически каждое третье предприятие обратилось за кредитом), характеризуются низким порогом допуска, что безусловно снижает эффективность указанной меры. Аналогично условие участия в программе «Лизинг-грант» также следует пересмотреть и привести в соответствие с реальными запросами бизнеса.

Наиболее приемлемый формат с точки зрения критериев эффективности мер, приведенных в диссертационном исследовании, являются меры в рамках программы Фонда поддержки предпринимательства в Республике Татарстан.

Итак, из таблицы следует:

- 1) не все меры одинаково интересны хозяйственным субъектам. Так, микрозаймами воспользовалось минимальное количество субъектов, в то время как информационная поддержка носила всеобщий характер;

Таблица 5.2.3.

Анализ использования мер государственной поддержки
инновационно-прорывного сценария развития
(г. Альметьевск, Республика Татарстан) за 2019 год

Программы / Характеристики мер государственной поддержки	Доля обращений от общего количества хозяйствующих субъектов	Доля одобренных мер от общего количества хозяйствующих субъектов	Доля одобренных мер от общего количества обращений	Дополнительные поступления в бюджет (среднее)
1. Программа «Промышленное развитие»				
1а. Привлечение заемного финансирования под залог интеллектуальной собственности	11,6 %	2,1 %	18,0 %	0,7 руб. на 1 руб. вложений
1б. Льготное кредитование ЦБ России (9,6 – 10,6 % годовых)	28,4 %	3,3 %	11,0 %	2 руб. на 1 руб. вложений
1в. Льготное кредитование Минэкономразвития РФ (6,5 % годовых)	20,6 %	10,1 %	49,0 %	3 руб. на 1 руб. вложений
2. Программа «Лизинг-грант	17,4 %	3,1 %	18,0 %	3,5 руб. на 1 руб. вложений
3. Программа «Субсидирование»	20,2 %	11,2 %	55,0 %	2,4 руб. на 1 руб. вложений
4. Программа финансовой поддержки / микрозаймы	7,8 %	5,6 %	72,0 %	3 руб. на 1 руб. вложений
5. Программы Фонда поддержки предпринимательства РТ				
5а. Портал «Бизнес-навигатор»	70,8 %	70,8 %	100,0 %	4,1 руб. на 1 руб. вложений
5б. Развитие социального предпринимательства	9,1 %	8,0 %	88,0 %	2 руб. на 1 руб. вложений
5в. «Ты - предприниматель»	60,6 %	60,6 %	100,0 %	3,1 руб. на 1 руб. вложений

Систематизировано автором на основе данных Министерства экономики Республики Татарстан [132]

2) одобрение на использование той или иной меры получили далеко не все обратившиеся. Минимум в сфере прямых заимствований (7,5 %), максимум - для пользователей услуг;

3) отдача мер достигла максимума в сфере информационной ресурсной поддержки.

Таким образом, очевидно, что меры поддержки не носят системного характера и требуют процедурной оптимизации. В то же время информационная поддержка характеризуется явным перспективным преимуществом и требует более детального исследования и мер адаптации, особенно в сегменте малых и средних ПСК.

Резюмирующая часть раздела 5.2.

Основываясь на отобранных экспертным путем мерах государственной поддержки ПСК, доминирующих на тех или иных стадиях циклического развития национальной и региональной экономики и в комплексе формирующих соответствующий тип механизма государственной поддержки, предложено уточнить и дополнить меры поддержки с учетом особенностей реализации сценариев комплексного развития недвижимости. Учитывая, что в предшествующих главах диссертации автором исследована специфика целевых векторов и стратегических планов развития Республики Татарстан как региональной интродукции целей Национальных проектов РФ, очевидно, что современные стратегии развития недвижимости будут реализовываться в условиях неослабевающих санкций и ресурсных ограничений, вызванных негативной динамикой внешнеэкономической конъюнктуры и, как следствие, потребуют взвешенной политики ресурсного обеспечения. В этих условиях ускорить период выхода на посткризисный рост чрезвычайно сложно, что актуализирует проблему использования адекватных мер государственной поддержки. Для их выбора автором:

1. Уточнены приоритеты инвестиционной политики Республики, отражающие стратегический контекст сценарных переходов,

поддерживаемых дополнительными мерами государственной поддержки, среди которых активизируется тренд роста значения нематериальных ресурсов государственной поддержки.

2. Выявлены стратегически важные особенности современной стратегической ориентации базисных мер и государственного механизма поддержки циклического развития, а также дополнительных мер поддержки сценарных переходов комплексного развития недвижимости на примере городов Татарстана, являющихся основой зонального развития.

3. Систематизированы дополнительные меры государственной поддержки деятельности ПСК, обеспечивающие сценарные переходы развития недвижимости, что позволило выделить меры финансовой поддержки, информационно-консультационные и инновационные меры поддержки. Причем, каждому сценарию соответствует свой комплект мер, выбор которых осуществляет стратегический блок в соответствии с критериями актуальности.

4. Учитывая стратегическую фокусировку Республики Татарстан по всем сценариям развития на инновационно-прорывной тип стратегии, критериальное пространство отбора мер помимо критериев степени заинтересованности ПСК и мультиплицирующего эффекта мер поддержки включает критерий изменения места Республики в Рейтинге инновационного развития регионов России.

5. Процесс отбора мер государственной поддержки алгоритмизирован автором и представлен в редуцированном виде с учетом необходимости синхронизации ресурсного наполнения деятельности ПСК по всем направлениям триединого процесса «строительство – обновление – ликвидация» и мер обеспечительного и корректирующего действия, сфокусированных на решение стратегических задач сценариев комплексного развития недвижимости.

5.3. Оценка экономической эффективности мер государственной поддержки субъектов малого и среднего строительного бизнеса Татарстана

Одним из самых существенных проявлений интенсивно формирующегося тренда регионализации социально-экономического развития является укрепление имеющегося и формирование высокотехнологичного сегмента малого и среднего строительного бизнеса. В условиях формирования и внедрения новых стандартов застройки городской среды [197, 198], объем строительного-монтажных работ, предназначенных для малых и средних строительных предприятий может существенно возрасти. В то же время их технологический уровень и потенциал развития в русле обеспечения качества всех этапов жизненного цикла недвижимости (от проекта до ликвидации и утилизации) оценивается специалистами как недостаточный, как с точки зрения профессиональных компетенций, так и с позиции технической оснащенности и финансовой достаточности. В результате анализа результатов производственно-хозяйственной деятельности малых и средних ПСК Татарстана за 2019 год было выявлено, что их производительность труда в 2,4 раза ниже, чем в крупных ПСК, доля нарушенных долговых обязательств составляет по общестроительным работам более 22 % от общего объема, уровень механизации работ в малых и средних ПСК в 3,1 раза ниже, чем в крупных, средняя заработная плата на одного работающего в 1,7 раза ниже, чем в крупных ПСК [132]. Кроме того, большинство участников опроса [126] отмечали, что рынок подрядных работ для малых и средних строительных предприятий уменьшился более, чем в 3 раза в связи с невозможностью участия в проектах долевого строительства. Общая характеристика современных проблем развития малых и средних ПСК приведена на рисунке 5.3.1.

№	Вид проблемы	Результат
1.	Невозможность привлечения финансовых ресурсов в оперативном режиме	90 %
		70 %
		80 %
2.	Высокий уровень зависимости от естественных монополий и органов власти	70 %
		65 %
		60 %
3.	Дефицит профессиональных кадров	58 %
		60 %
		70 %
4.	Низкая договорная дисциплина	50 %
		40 %
		40 %
5.	Административные барьеры	60 %
		40 %
		30 %
6.	Высокий уровень затрат на ПИР	40 %
		45 %
		50 %
7.	Низкий уровень механизации	40 %
		35 %
		30 %
8.	Высокие затраты на повышение квалификации	25 %
		30 %
		30 %
9.	Высокий уровень налогообложения	25 %
		28 %
		30 %
10.	Другие	До 10 % весовой оценки

- 2017 год;
 - 2018 год;
 - 2019 год

Рисунок 5.3.1. Общая характеристика современных проблем развития малых и средних ПСК (систематизировано автором по результатам опроса представителей строительного бизнеса)

Из рисунка видно, что проблема финансирования занимает устойчиво приоритетную первую позицию. Решение указанной проблемы в Республике Татарстан фокусируют в следующих направлениях:

1. Льготное кредитовании (до 3 млн. руб.) на период до 3 лет с годовой процентной ставкой не более 7,5 %. Условия для малого бизнеса отличаются гибкостью. Так, кредит может быть возвращен досрочно, также возможна отсрочка до 12 месяцев. Кроме того, в случае заимствования до 300 тыс. руб. микрозайм не требует ни залога, ни гарантии, ни поручительства. Опыт использования указанной меры в 2018, 2019 гг. показал, что более 200 малых и средних предприятий использовали возможность пополнить оборотные средства. Это значит, что у них были организованы новые рабочие места, расширилась налоговая база, возникли возможности развития.

2. Средние и малые предприятия, производящие строительные материалы, получили дополнительные возможности финансовой поддержки на условиях отсрочки платежа. Программа «Факторинг» была запущена в конце 2017 года. В настоящее время более 50 дебиторов пользуются услугами факторинга, что после вынужденной приостановки деятельности в начале 2020 г. в связи с пандемией - крайне востребованная мера поддержки. Если в 2018 г. объем факторинговых операций составлял 876,9 млн. руб. [132], то в настоящее время ожидается его двукратный рост.

3. Гарантийные механизмы. Республика Татарстан имеет лидирующие позиции по наполнению Гарантийного фонда Республики. В 2018 г. субъектам малого и среднего бизнеса было предоставлено поручительство более, чем на 1 млрд. руб., что позволило в сферу малого и среднего бизнеса привлечь более 4 млрд. руб. Более трети от указанной суммы было использовано в сфере строительства.

4. Льготные программы:

- «Мост возможностей», целью которой является ускорение документооборота и создание новой скоринговой системы поручительств, в возможности которой входят процедуры обоснования допустимых рисков

поручительства в течение 1 рабочего дня;

- «Стимулирование малого и среднего предпринимательства» под эгидой АО «Корпорация «МСП» совместно с Центральным Банком РФ. Льготные процентные ставки по этой программе составили 9,6 – 10,6 %, что по существу смягчило кредитное бремя для предприятий малого бизнеса. В рамках этой же программы совместно с Минэкономразвития РФ АО «Корпорация «МСП» сформировали механизм для кредитования приоритетных проектов под 6,5 % годовых;

- «Промышленное развитие», ставшая фактически пока единственной на территории Российской Федерации, кредитующей резидентов промышленных парков, технопарков, а также особых зон, ТОСЭР и др. под залог интеллектуальной собственности и др.

Также в Республике функционируют программы «Предпринимательство на селе», призванная развивать сельхозпроизводство и малоэтажное строительство; «Лизинг-грант», обеспечивающая технологическое обновление малых и средних предприятий; «Субинвестирование процентной ставки», позволяющая возместить все затраты на выплату процентов по кредитам, взятым на строительство инженерной инфраструктуры, а также на обновление техники.

Важно отметить, что программа субинвестирования в настоящее время отрабатывает механизм безконкурсного отбора. Каждое малое или среднее предприятие, способное выполнять условия выдачи субсидии, может ее получить (в общем объеме до 35 млн. руб.). В 2018 г. общая сумма просубсидированных кредитных договоров составила порядка 2,5 млрд. руб.

5. Информационно-консультационная поддержка. В этих целях создана специализированная некоммерческая микрокредитная компания «Фонд поддержки предпринимательства». В его состав входят:

- Центр координации субъектов малого и среднего бизнеса, экспортирующих продукцию за рубеж;

- Центр инноваций социальной сферы;
- МФЦ для бизнеса;
- Портал Бизнес-навигатор и др.

Организация информационного обмена, комплексное оказание государственных и муниципальных услуг, координация программ поддержки, помощь в организации бизнеса (аренда, учет, контроль, сбыт и др.) – состав основных функций Фонда. Их востребованность бизнес-средой определяется как максимально значимая и оценивается в 15 тыс. услуг, оказанных более чем 4 тыс. субъектам.

6. Льготные образовательные проекты, охватившие только по двум направлениям «Перезагрузка», «Перезагрузка 2.0» 15 тыс. чел. В 2018 г. было осуществлено более 60 образовательных мероприятий, направленных на развитие социального предпринимательства. Обучение основам бизнеса в динамически изменяющейся среде стало доступно на безвозмездной основе действующим МСП, а также всем желающим. По экспертным оценкам [132], именно образовательные проекты позволили инициировать за 2018, 2019 гг. создание более чем двухсот новых МСП.

7. Центры молодежного инновационного творчества. В настоящее время в Татарстане создана инновационная сеть из 19 центров и трех детских технопарков. В различные мероприятия были вовлечены более 5 тыс. молодых людей.

8. Обеспечение доступа малых и средних ПСК к государственному строительному заказу. В этих целях созданы специализированные электронные площадки (более 30 ресурсов), предоставляющих информацию о проводимых и планируемых закупках. В результате 22 тыс. контрактов было заключено только в 2018 г. Крупнейшими заказчиками стали предприятия, представленные в таблице 5.3.1.

Общая сумма договоров за 2018 г. превысила 35 млрд. руб.

Крупнейшие заказчики Республики Татарстан

<i>№</i>	<i>Наименование заказчика</i>
1.	АО «Казметрострой»
2.	АО «Казэнерго»
3.	ОАО «Сетевая компания»
4.	АО «Татавтодор»
5.	АО «Татспиртпром»
6.	АО «Татхимфармпрепараты»
7.	Публичное акционерное общество «Таттелеком»
8.	Республиканское агентство по печати и массовым коммуникациям (АО «Татмедиа»)
9.	АО «Татагролизинг»
10.	ГАОУ ДПО «Институт развития образования Республики Татарстан»
11.	ООО ИЦ «Энергопрогресс»
12.	АО «Управление капитального строительства инженерных сетей и развития энергосберегающих технологий Республики Татарстан»
13.	ГАОУ РТ «Диспетчерский центр Министерства здравоохранения Республики Татарстан»

Систематизировано автором на основе данных Министерства экономики Республики Татарстан [132]

Таким образом, малые и средние ПСК Татарстана независимо от вида и специализации получают поддержку по 8 различным направлениям. Развивая методологические основы и методические рекомендации, ранее исследованные в диссертации, в оценке экономической эффективности мер государственной поддержки, синхронизирующих деятельность ПСК по комплексному развитию городской недвижимости, учтем:

1) стадию экономического цикла, позволяющую уточнить тип мер, в т.ч. ориентированных на поддержку спроса на строительные работы и услуги;

2) фактор времени, понимая, что меры могут быть рассчитаны на долгосрочную перспективу, среднесрочный период, либо оперативное действие;

3) особенности действия территориальных факторов, норм и правил;

4) правило сопоставимости оценок эффективности воздействия различных по видам мер.

Итак, в условиях стагнации и временной приостановки деятельности в связи с пандемией - 2020 применительно к малым и средним ПСК (МСП) используется восемь основных направлений государственной поддержки. Их анализ показал, что воздействие мер распространяется на долгосрочную и среднесрочную перспективу. Суммарный эффект, локализованный в Республике Татарстан, распределяется на несколько уровней экономической системы – республиканский, субъектный, гражданский. При этом последствия воздействия мер, как правило, оцениваются экспертами, исходя из результатов выборочного анализа по малым и средним ПСК.

Алгоритмизация методологической основы оценки мер государственной поддержки малых и средних ПСК приведена на рисунке 5.3.2. Последние представления об эффективности развития все более связываются с оценочным характером критериев эффективности, находящихся в прямой зависимости от стадий экономического цикла.

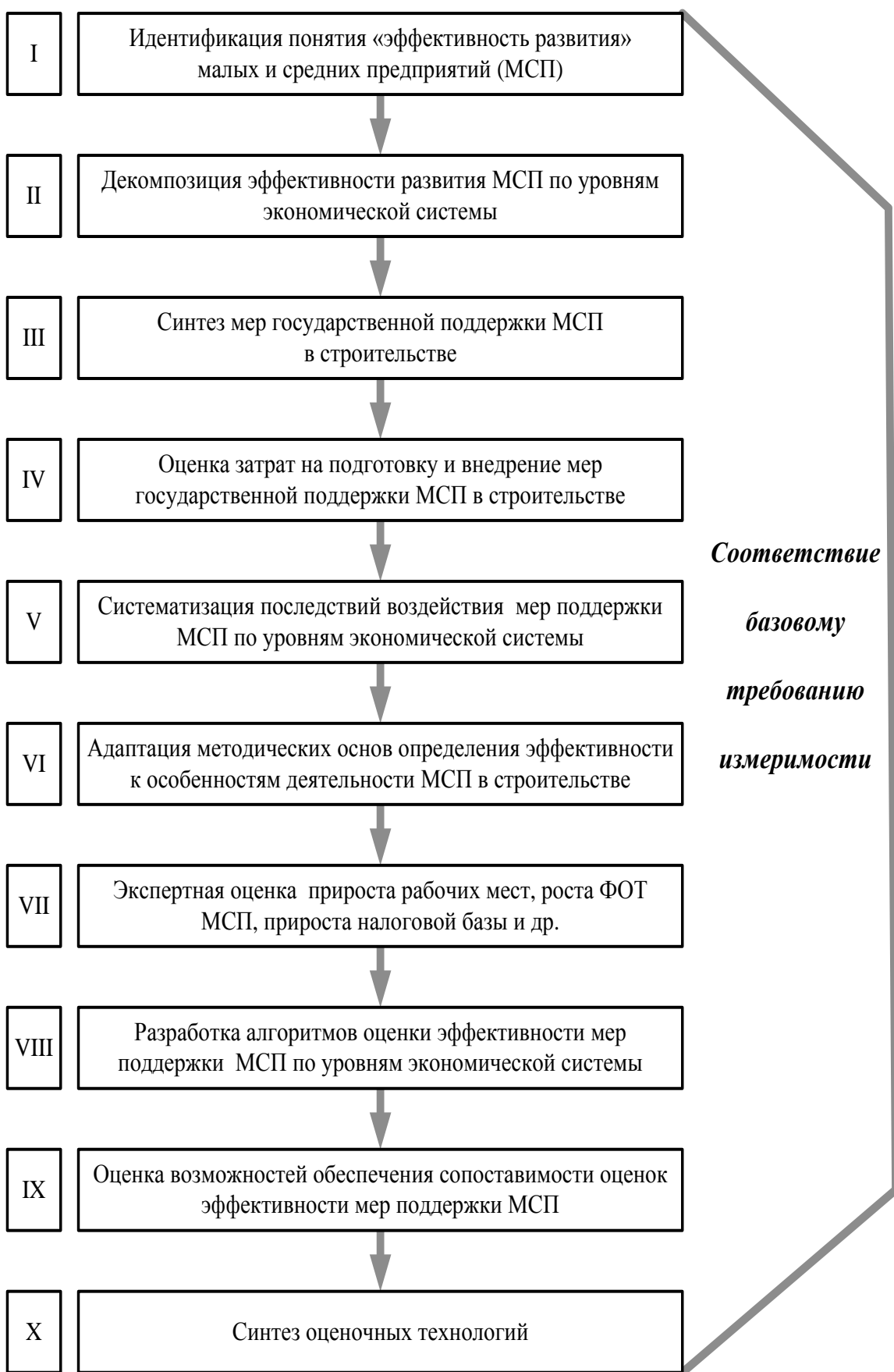


Рисунок 5.3.2. Алгоритмизация методической основы оценки мер государственной поддержки малых и средних ПСК (разработано автором)

В то же время такие показатели как динамика ВРП, как правило, используются повсеместно, отражая общий темп развития системы [18, 51, 123, 124]. Для оценки эффективности мер, влияющих на развитие как таковое, каждая хозяйственная единица определяет критериальные приоритеты. Так для сегмента МСП Татарстана во главу угла поставлен рост доходов работающих, снижение уровня безработицы, а также пополнение регионального и местного бюджета, которые во взаимосвязи с ускорением темпов роста ВРП и объемов работ, выполняемых малыми и средними ПСК, обеспечивают экономическую базу роста конкурентоспособности городской среды.

Суммарное значение эффекта применения комплекса мер поддержки МСП в соответствии с предложенным методическим подходом распределяется по уровням экономической системы. Причем глубина декомпозиции уровней может изменяться в зависимости от задач анализа, распространяясь, к примеру, на районный и муниципальный уровни.

Затраты на подготовку и внедрение мер поддержки МСП определяются прямым счетом на основе калькуляции прямых затрат и накладных расходов стратегического блока задействованного административного ресурса.

Вся совокупность экспертных оценок влияния мер на эффективность развития сегмента малых и средних ПСК в авторской концепции должна базироваться на результатах практического анализа репрезентативной выборки типичных для крупных городов Татарстана предприятий. При этом уточним, что алгоритмы оценки мер государственной поддержки предлагается оценивать в расчете на одно ПСК.

Особое значение в авторском подходе имеет уровень коэффициентов приведения. Экономический смысл коэффициентов приведения (k^i) заключается в обеспечении доли объема заказов, кредитов, дополнительных услуг (факторинговых, консалтинговых, информационных и др.),

направляемой на оплату труда. Именно коэффициенты приведения показывают степень влияния той или иной меры на рост доходов граждан, занятых в сфере МСП. Анализ практических результатов деятельности за последние три года 10-ти типичных средних предприятий строительного бизнеса в г. Альметьевск, принимающих участие в программах развития, государственном строительном заказе и участвующих в инновационно-образовательных мероприятиях, показал, что максимальное влияние на рост доходов и снижение уровня безработицы оказывают: привлечение МСП к выполнению заданий государственного строительного заказа, льготное кредитование и гарантийная поддержка. Последняя сопоставима с мерами поддержки в рамках программ развития. Существенно более медленный, растянутый во времени, характер влияния имеют меры образовательного и информационно-консалтингового характера. В то же время их влияние оценивается как не эпизодическое, а как постоянное пролонгированное. Результаты комплексной оценки мер государственной поддержки МСП Татарстана представлены на рисунке 5.3.3.

Уточним, что объемы льготного кредитования, гарантийной поддержки и др. рассчитывались по факту их применения по данным Минэкономразвития Республики Татарстан [132]. По оценкам Минстроя Республики, применительно к строительному комплексу используемые меры на республиканском уровне сегмента МСП позволяют обеспечить прирост доходов занятых в этом сегменте граждан до 10 %, обеспечивая при этом рост налоговых поступлений до 12 % на фоне снижения уровня безработицы и ожидаемого роста конкурентоспособности городской среды.

Результат комплексной оценки мер государственной поддержки					
Виды эффекта	Рост доходов граждан (D_i^i)	Снижение безработицы (Y^{bi})	Пополнение бюджетов разных уровней (D_6^i)	Рост ВРП ($T_{ВРП}^i$)	Рост конкурентоспособности городской среды (K^{ki})
Расчеты					
1. Льготное кредитование	$\Delta D^1 = \frac{\Delta O^k}{N^1} \cdot K^0$	ΔY^{b1}	$\Delta D_6^1 = \Delta D^1 \cdot N^1 \cdot n$	$T^1 = \frac{ВРП + \Delta D^1}{ВРП}$	K^{k1}
2. Факторинг	$\Delta D^2 = \frac{\Delta \Phi}{N^2} \cdot K^{\Phi}$	ΔY^{b2}	$\Delta D_6^2 = \Delta D^2 \cdot N^2 \cdot n$	$T^2 = \frac{ВРП + \Delta D^2}{ВРП}$	K^{k2}
3. Гарантийные механизмы	$\Delta D^3 = \frac{\Delta \Gamma}{N^3} \cdot K^{\Gamma}$	ΔY^{b3}	$\Delta D_6^3 = \Delta D^3 \cdot N^3 \cdot n$	$T^3 = \frac{ВРП + \Delta D^3}{ВРП}$	K^{k3}
4. Льготные программы	$\Delta D^4 = \frac{\Delta И}{N^4} \cdot K^{\Pi}$	ΔY^{b4}	$\Delta D_6^4 = \Delta D^4 \cdot N^4 \cdot n$	$T^4 = \frac{ВРП + \Delta D^4}{ВРП}$	K^{k4}
5. Информационно-консультационная поддержка	$\Delta D^5 = \frac{\Delta К}{N^5} \cdot K^{И}$	ΔY^{b5}	$\Delta D_6^5 = \Delta D^5 \cdot N^5 \cdot n$	$T^5 = \frac{ВРП + \Delta D^5}{ВРП}$	K^{k5}
6. Льготное образование	$\Delta D^6 = \frac{\Delta O^{ob}}{N^6} \cdot K^{ob}$	ΔY^{b6}	$\Delta D_6^6 = \Delta D^6 \cdot N^6 \cdot n$	$T^6 = \frac{ВРП + \Delta D^6}{ВРП}$	K^{k6}
7. Инновационная сеть	$\Delta D^7 = \frac{\Delta Л^{ин}}{N^7} \cdot K^{ин}$	ΔY^{b7}	$\Delta D_6^7 = \Delta D^7 \cdot N^7 \cdot n$	$T^7 = \frac{ВРП + \Delta D^7}{ВРП}$	K^{k7}
8. Государственный строительный заказ	$\Delta D^8 = \frac{\Delta O^{гз}}{N^8} \cdot K^z$	ΔY^{b8}	$\Delta D_6^8 = \Delta D^8 \cdot N^8 \cdot n$	$T^8 = \frac{ВРП + \Delta D^8}{ВРП}$	K^{k8}
Результаты					
Республиканский уровень	$\approx 1,1\%$ прироста D_2	$\approx 1,5\%$	$\approx 0,13\%$ дополнительных поступлений	$\approx 0,01\%$ дополнительного роста ВРП	до 5% от сложившегося
МСП	$\approx 10\%$ прироста D_2	$\approx 1,5\%$	$\approx 12\%$ дополнительных поступлений	$\approx 0,21\%$ дополнительного роста выручки	до 8% от сложившегося
Граждане	$\approx 15\%$ прироста D_2	-	$\approx 15\%$ дополнительных поступлений	-	-
Косвенные эффекты	Поддержка сферы потребления, рост товарооборота и объема услуг, рост продолжительности жизни, улучшение здоровья населения и др.				

Рисунок 5.3.3. Результат комплексной оценки мер государственной поддержки МСП Татарстана (разработано автором)

Условные обозначения:

$\Delta Д^1$ - прирост доходов трудоспособных граждан в результате дополнительного привлечения кредита;

ΔO^k - прирост объемов кредитования МСП;

K^o - коэффициент приведения (средняя доля тела кредита, используемая на оплату труда, $K^o = 0,32$);

N^1 – количество МСП, получающих кредит;

$\Delta Д^2$ - прирост доходов в результате расширения факторинговых операций;

$\Delta \Phi^o$ - прирост объемов факторинга;

N^2 – количество МСП, вовлеченных в факторинговые операции;

K^{Φ} - коэффициент приведения (показывает насколько возможен прирост оплаты труда в условиях факторинга, $K^{\Phi} = 0,1$);

$\Delta Д^3$ - рост доходов за счет использования гарантийных механизмов;

N^3 – количество МСП, использующих гарантии;

K^{Γ} - коэффициент приведения (средняя доля объема гарантий, повышающая объем затрат, используемых для оплаты труда, $K^{\Gamma} = 0,21$);

$\Delta Д^4$ - прирост доходов в условиях создания новых МСП и привлечения дополнительных МСП для участия в республиканских программах;

$\Delta И$ - дополнительный объем инвестиций программной привязки;

N^4 – количество МСП, участвующих в программах;

K^{Π} - коэффициент приведения (показывает среднюю долю программных средств, направляемых на оплату труда, $K^{\Pi} = 0,25$);

$\Delta Д^5$ - прирост доходов постоянных участников информационно-консультативных площадок;

N^5 – количество МСП, участвующих в программах консалтинга;

$K^и$ - коэффициент приведения (усредненная доля дополнительных доходов, используемых для оплаты труда, $K^и = 0,13$);

$\Delta Д^б$ - прирост доходов за счет образовательной поддержки создания новых компетенций;

$N^б$ – количество МСП, участвующих в образовательных проектах;

$K^{об}$ - коэффициент приведения (показывает уровень влияния роста качества образования на оплату труда, $K^{об} = 0,1$);

$\Delta Л^7$ - прирост доходов за счет участия в инновационной сети;

N^7 – количество МСП, участвующих в инновационной сети;

$K^{ин}$ - коэффициент приведения (усредненная доля дополнительных доходов, направляемых на оплату труда, $K^{ин} = 0,21$);

$\Delta Д^8$ - прирост доходов за счет участия в государственном строительном заказе;

N^8 – количество МСП, участвующих в государственном строительном заказе;

$K^з$ - коэффициент приведения (усредненная доля объема государственного заказа, направляемая на оплату труда, $K^з = 0,35$);

K^0 , $K^ф$, $K^г$, $K^п$, $K^и$, $K^{об}$, $K^{ин}$, $K^з$ - значения определялись экспертно с учетом аналитических материалов выборочного анализа десяти типичных для крупных городов Татарстана МСП;

n - налог на доходы физических лиц;

$K^{кi}$ - уровень конкурентоспособности городской среды (определяется в долях от принятого экспертами эталона, рост также оценивается экспертно);

$\Delta у^бi$ - уровень безработицы (рассчитывается по данным статистики).

Резюмирующая часть раздела 5.3.

В условиях затянувшейся стагнации национальной экономики региональные проблемы в части поддержки развития малых и средних ПСК, позволяющего удерживать и даже снижать сложившейся уровень безработицы, обеспечивать рост доходов граждан, пополнение бюджетов за счет дополнительных налоговых отчислений, получать множество косвенных эффектов, потребовали оперативного разрешения назревших вопросов оценки эффективности указанных мер. В этих целях:

1. Проведен анализ всей совокупности мер поддержки МСП в Республике Татарстан. Это позволило выявить, что все три типа мер поддержки, а именно, финансовые, информационно-консультативные и инновационные, были использованы для сегмента малых и средних предприятий.

2. Эффективность мер поддержки оценивалась автором, с одной стороны, по критерию влияния на уровень достижения стратегических приоритетов регионального развития, с другой, по влиянию на решение систематизированных автором проблем развития малых и средних ПСК.

3. Алгоритмизированы методические основы оценки мер государственной поддержки МСП как по уровням экономической системы, так и по видам экономического эффекта с учетом региональных особенностей отбора мер поддержки ПСК.

4. Осуществлена оценка предпринятых в настоящее время мер, позволяющая определить степень влияния каждой меры на рост валового продукта, доходов, поступлений в бюджет, а также снижения уровня безработицы, что в совокупности составляет основу положительной коррекции уровня конкурентоспособности городской среды.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Современные геополитические условия и вызовы развития повлияли не только на существенное снижение темпов роста национальных экономик и объемов международной торговли независимо от уровня развития стран, дестабилизацию модели мироустройства, изменив роль и режим ответственности государства, бизнеса и центров развития, но и активировали национальные и территориальные стратегии протекционизма, базирующиеся на кардинальном изменении значения городов в обеспечении устойчивого цивилизационного развития. В результате обострились процессы миграции, ускорились демографические сдвиги, реструктурировались цепочки технологической интеграции и тотальной цифровизации, а также переформатировалась структурная динамика потребности в недвижимости, задав векторную природу ее развития.

2. Глобальные тренды цивилизационного развития, пространственные векторы и особенности развития недвижимости в современных условиях потребовали дополнения существующих и разработки новых положений методологической базы развития недвижимости в целях обеспечения социально-ориентированного, стратегически независимого и конкурентоспособного формата развития среды жизнедеятельности. Синтез принципов процессного управления, целевой фокусировки и технологической конвергенции позволил уточнить и систематизировать принципы пространственного размещения объектов недвижимости как основы концепции жизнестойкости города за счет конкурентоспособной и комфортной городской среды.

3. Базируясь на методологических принципах развития недвижимости, учитывающих пространственные эффекты, антропологические требования, новые информационно-коммуникационные возможности и нацеленных на обеспечение конкурентоспособности городской среды, идентифицировано понятие «комплексное развитие недвижимости» как триединого процесса одновременной реализации основных форм воспроизводства различных

сегментов городской недвижимости, реализованных в модели «строительство - обновление – ликвидация», позволяющей максимально эффективно организовывать и использовать городское пространство.

4. В целях оптимизации влияния факторов обеспечения комплексного развития городской недвижимости осуществлена декомпозиция факторного пространства методом структурно-динамического анализа. Это позволило разработать методические основы формирования факторного ядра со свойствами положительного влияния эндогенных факторов, оказывающих влияние на основные проекции развития недвижимости, включающие природную среду, производственную, инфраструктурную, организационно-экономическую, антропологическую подсистемы.

5. Современные цели развития городской среды проявляются, прежде всего, в качестве целей стратегической фокусировки процессов, форм расширенного воспроизводства и устойчивого развития недвижимости. Это позволило предложить основные базовые сценарии комплексного развития городской недвижимости, которые задали целевые траектории сценарного развития территориального строительного комплекса. Их отличительной чертой является охват основных проекций развития городской недвижимости, исследованных во временной динамике.

6. В соответствии с концептуальными положениями «Стратегии 2030», принятых субъектами Российской Федерации, основным этапом решения задачи синхронизации комплексного развития недвижимости с мерами государственной поддержки строительного комплекса является ресурсное наполнение инвестиционно-строительных проектов модели «строительство – обновление – развитие». В результате формализации процессов ресурсного наполнения его структурно-динамическая модель сфокусирована на достижение целевых значений устойчивого развития города по систематизированным сценариям стратегического развития городской недвижимости.

7. Разработана модель синхронизации мер поддержки предприятий

строительного комплекса (ПСК) с ресурсным наполнением проектов комплексного развития недвижимости. Принцип максимального сближения темпов ресурсного наполнения проектов, локализованных в заданных стратегическими сценариями сегментах недвижимости, позволяет поддерживать свойства комплексности и пропорционального развития городской недвижимости.

8. Моделирование механизмов мер государственной поддержки деятельности ПСК по обеспечению комплексного развития городской недвижимости, с одной стороны, учло специфику экономических циклов развития, с другой - особенности стратегических сценариев комплексного развития городской недвижимости. При этом комплектация мер программного, стимулирующего, патронажного, превентивного и принуждающего характера поддерживает деятельность ПСК по ускорению и поддержанию темпов экономического роста, а также по устранению последствий негативной динамики развития.

9. В результате анализа стратегических приоритетов и практических проблем комплексного развития городской недвижимости на примере городов Республики Татарстан выявлены различные типы синхронизации: ресурсная синхронизация, отвечающая за ресурсное наполнение процессов и проектов комплексного развития городской недвижимости; субъектная синхронизация, обеспечивающая согласованность инвестиционно-строительной деятельности ПСК и инструментальная синхронизация, сопрягающая меры государственной поддержки. Комплексное использование всех типов синхронизации позволяет реализовать все виды эффектов гармоничного развития городов современной России.

10. Отбор и оценка мер механизма государственной поддержки предприятий строительного комплекса по критериям: рост доходов работающих, снижение уровня безработицы, пополнение бюджета и др., - осуществлена в сегменте среднего и малого строительного бизнеса г. Альметьевска Республики Татарстан, подтвердив экономическую

эффективность предложенных механизмов синхронизации их деятельности по обеспечению комплексного развития городской недвижимости.

Рекомендации и перспективы дальнейшей разработки темы. Разработанные автором и предложенные в работе модели и практические методики могут быть применены для обоснования и необходимой корректировки разрабатываемых в будущем организационно-финансовых мероприятий государственной поддержки строительного комплекса (как на федеральном, так и на субфедеральном уровнях), а также расширены и адаптированы к анализу действующих и построению перспективных государственных программ в смежных отраслях, в частности, в промышленности строительных материалов.

Список литературы

1. Агентство инвестиционного развития Республики Татарстан [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://tida.tatarstan.ru>
2. Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://asi.ru/about_agency
3. Айвазян С.А., Афанасьев М.Ю., Кудров А.В. Метод сравнения регионов РФ по оценкам технической эффективности с учетом структуры производства // Экономика и математические методы. - М., 2018. – Т. 54. - № 1. - с. 43-51.
4. Аксельрод Г.М., Генисаретский О.И. Город как объект системного проектирования // Проблемы исследования систем и структур. - М., 1965.
5. Аксенов А.П. Нематериальные активы: структура, оценка, управление. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 192 с.
6. Андрианов В. Государственное регулирование и механизмы саморегуляции в рыночной экономике // Экономист. – 1996. – № 5. – с. 22-30.
7. Ансофф И. Новая корпоративная стратегия / пер. с англ. С. Жильцов. – М.: Питер, 1999. – 413 с.
8. Ансофф И. Стратегическое управление. - М.: Экономика, 1989. - 519 с.
9. Антонова Ю.М., Шлепнева Ю.А., Баронин С.А. Анализ развития строительства в РФ в условиях приоритетной реализации инвестиционных проектов по комплексному освоению территорий // Аллея науки. – Томск, 2017. – Т. 1. - № 9. – с. 134-137.
10. Асаул А.Н. Феномен инвестиционно-строительного комплекса или сохраняется строительный комплекс страны в рыночной экономике. – СПб, 2001. - 145 с.
11. Астафьева Е.В., Дробышевский С.М., Зямалов В.Е., Идрисов Г.И. и др. Некоторые подходы к моделированию отдельных макроэкономических показателей. – М., Фонд «Институт экономической политики им. Е.Т.

Гайдара», 2019. – 312 с.

12. Баронин С.А., Поршакова А.Н. Экономический механизм управления надежностью реализации проектов комплексной жилой застройки территорий. – Пенза, 2013. – 142 с.

13. Баронин С.А., Анчихров Е.А., Толстых Ю.О. Управление инвестиционным развитием комплексной жилой застройки территорий на основе систем кадастра недвижимости // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. - № 5-2(38). – с. 307а-312.

14. Белов А.С. Количественные методы идентификации кластерных структур в планировке города // Недвижимость: экономика, управление. – М., 2017. - № 1. – с. 39-42.

15. Беляев М.К., Новикова Г.Ю. Особенности управления инвестиционно-строительным комплексом региона в современных условиях. - Волгоград: ВолгГТУ, 2018. - 160 с.

16. Беляева С.В. Методика оптимизации соотношения методов регулирования деятельности строительного комплекса в условиях стабилизации экономики: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Беляева Светлана Викторовна. – М., 2011. - 176 с.

17. Беляков С.И. Стратегические направления развития инвестиционно-строительного комплекса и рынка недвижимости России в современных условиях // Недвижимость: экономика, управление. – М., 2018. - № 2. – с. 11-15.

18. Белых А.А., Мау В.А. Экономические реформы в России: вопросы теории и практика XIX – начала XX в. // Вопросы экономики. – М., 2020. - № 1. – с. 18-46.

19. Беркинг Х., Лёв М. Собственная логика городов. Новые подходы в урбанистике / пер. с немецкого Левинсон К. - - 3-е издание. – М., Новое литературное обозрение, 2019. – 424 с.

20. Бизнес-словарь. – М.: АСТ: ЮНВЕС, 2001. – 678 с.

21. Бобылев С.Н., Кудрявцева О.В., Соловьева С.В. Индикаторы устойчивого развития городов // Экономика региона. – М., 2014. - № 3. – с. 101-109.
22. 3. Бойкова М. Будущее городов: города как агенты глобализации и инноваций. – М, Форсайт, 2011. - Т. 5. - № 4. - с. 32–48.
23. Большаков Б.Е. Наука устойчивого развития. – М.: РАЕН, 2011-. - 271 с.
24. Большаков Б.Е., Кузнецов О.Л., Шамаева Е.Ф. Гапонов А.А. История и современные вопросы науки устойчивого развития. – М.: Русское космическое о-во, 2019. - 549 с.
25. Боровских О.Н. Формирование стратегии развития предприятий строительного комплекса: на примере Республики Татарстан: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05/ Боровских Ольга Николаевна. - Казань, 2002. - 193 с.
26. Бредихин В.В. Стратегия развития жилищной недвижимости в регионе. Регион: системы, экономика, управление. 2016. № 3 (34). с. 51-57.
27. Будущее в антропологической оптике [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://psy.su/feed/7882>
28. Бузгалин А.В., Герасименко В.В., Грандберг З.А. и др.; Трансформационная экономика России / под ред. А.В. Бузгалина. – М.: Финансы и статистика, 2017. - 616 с.
29. Бузырев В.В., Владимиров С.А., Бузырев А.В. Ускорение решения жилищной проблемы в регионах Российской Федерации на основе внедрения инноваций в строительстве // Жилищное строительство. – М., 2017. - № 10. – с. 6-10.
30. Бузырев В.В., Ивашенцева Т.А., Кузьминский А.Г., Щербаков А.И. Экономика строительного предприятия: учеб. пособие. – Новосибирск: НГАСУ, 1998. – 312 с.
31. Бузырев В.В., Кашина Е.В. Управление эффективностью и

конкурентоспособностью строительного бизнеса на базе стоимостного подхода // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. – Курск, 2013. - № 1. - с. 100-107.

32. Бунич П.Г. Хозмеханизм: идеи и реальности. - М.: Политиздат, 1988. - 123 с.

33. Бунич П.Г. Хозяйственный механизм развитого социализма: сущность, структура, проблемы и перспективы. - М.: Наука, 1980. - 351 с.

34. Бутырин А.Ю., Лебедев И.М., Сорокин В.В., Ишков А.Д., Павлычева О.Н., Статива Е.Б., Пухова Ю.А. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости. - Саратов, Ай Пи Эр Медиа, 2018. – 268 с.

35. Бухвальд Е.М., Валентик О.Н. Стратегическое планирование и новые ориентиры политики регионального развития в Российской Федерации // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – М., 2015. - № 5. - с. 21–41.

Вальтух К.К., Гранберг А.Г., Дынкин А.А., Ивантер В.В. Инновационно-технологическое развитие экономики России: проблемы, факторы, стратегии, прогнозы. – М., Ин-т народохоз. прогнозирования (ИНП РАН). – МАКС-Пресс, 2005. - 591 с.

36. Васильев Л.В. Мировая деревня и мировой город // Общественные науки и современность. – М., 2011. - № 4. - с. 65-73.

37. Ведев А., Дробышевский С., Кнобель А., Соколов И., Трунин П. Мониторинг экономической ситуации в России: тенденции и вызовы социально-экономического развития / Специальный выпуск. – Т. 106. – 2020. – 9 с.

38. Верстина Н.Г., Акимова Е.М. Перспективы и практические вопросы использования экономико-математических моделей в управлении сбалансированным развитием строительной отрасли города // Экономика и предпринимательство. – М., 2016. - № 2-1(67). – с. 574-577.

39. Верстина Н.Г., Евсеев Е.Г. Ресурсный подход в совершенствовании управления промышленными предприятиями в условиях кризиса // Экономика и предпринимательство. – М., 2016. - № 4-1(69). – с. 778-782.

40. Викторов М.Ю. Малые строительные предприятия в условиях цифровой экономики // Экономика и предпринимательство. – М., 2017. - № 9-4(86). – с. 890-892.
41. Вирцев М.Ю. Совершенствование систем управления предприятиями регионального строительного комплекса на основе проектно-ориентированного подхода: на примере Республики Татарстан: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Вирцев Михаил Юрьевич. - Казань, 2005. - 192 с.
42. Виханский О.С. Исторический опыт развития системы управления народным хозяйством СССР. - М.: Изд-во МГУ, 1988. – 92 с.
43. Виханский О.С. Стратегическое управление. - Изд. 2-е, перераб. и доп. - М.: Экономистъ, 2005. – 292 с.
44. Всемирный банк. Годовой отчет 2019 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.vsemirnyjbank.org/ru/about/annual-report>
45. Гайдаровский форум - 2017 «Россия и мир: выбор приоритетов» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gaidarforum.ru>
46. Гайдаровский форум - 2020 «Россия и мир: вызовы нового десятилетия» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://gaidarforum.ru>
47. Ганин О.Б., Ганин И.О. «Умный город»: перспективы и тенденции развития // *Arg administrandi. Искусство управления.* – Пермь, 2014. - № 1. - с. 124–135.
48. Глазычев В.Л. Город без границ. – М.: Территория будущего, 2011. – 397 с.
49. Глазьев С.Ю. Большое Евразийское партнерство: созидая новый мир // Евразийская интеграция: экономика, право, политика. – М., 2019. - № 1(27). – с. 18-20.
50. Глазьев С.Ю. О приведении макроэкономической политики в соответствие с целями развития страны, поставленными Президентом России // Научные труды Вольного экономического общества России. - 2020. – Т. 221. - № 1. – с. 69-78.

51. Глазьев С.Ю. Стратегия опережающего развития России в условиях глобального кризиса. - М.: Изд-во: Экономика, 2010. – 287 с.

52. Глазьев С.Ю. Циклически-волновые теории экономического развития и перспективы мировой экономики. Предсказуемо ли среднесрочное и долгосрочное развитие мировой экономики // Научные труды Вольного экономического общества России. - 2019. – Т. 219. - № 5. – с. 177-211.

53. Гогуа Н.К. Методология интегрированного прогнозирования, планирования и контроля в системе корпоративного управления предприятиями инвестиционно-строительного комплекса: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Гогуа Нугзар Корнелович. – М., 2008. - 315 с.

54. Годовой отчет ООН [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.un.org/annualreport/ru>

55. Городское развитие. ЭКСПО-2010 Шанхай [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://urbanica.spb.ru/wp-content/uploads/2013/06/NEW_Trendy_gorod_Expо_2010_22.11.10.pdf

56. Грабовый П.Г., Луняков М.А., Гусакова Е.А. Кластерный подход к корпоративному управлению проектом монопрофильной недвижимости при создании и развитии территориальных земельно-имущественных комплексов // Недвижимость: экономика, управление. – М., 2014. - № 3-4. – с. 74-79.

57. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040

58. Гребенщиков В.С., Грабовый П.Г., Беляков С.И. Риски в инвестиционно-строительной сфере. – МГСУ, ЭБС АСВ, 2017. – 160 с.

59. Декарт Р. Правила для руководства ума. Сочинения в двух томах. - М., Мысль, 1989. – 590 с.

60. Единый ресурс застройщиков [Электронный ресурс]. Режим

доступа: <https://erzrf.ru/?region=moskva®ionKey=143443001&cost Type=1>

61. Ефимов В.С., Сарченко В.И., Лаптева А.В. и др. Город – идея и практика. – Красноярск: Сиб. федер. ун-т, 2019. – 522 с.

62. Жевага А.А. Разработка методов повышения экономической эффективности управленческих информационных систем на предприятиях с территориально распределённой структурой: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Жевага Александр Александрович. - Москва, 2003. - 174 с.

63. «Живая» система управления будущим AV Galaxy [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://lc-av.ru/projects>

64. Жучков О.А., Ситак А.А., Хлопцева Е.В. Развитие жилищной недвижимости с позиций системно-комплексного подхода // Вологдинские чтения. – Вологда, 2012. - № 80. – с. 91-93.

65. Загидуллина Г.М., Шагиахметова Э.И. Позиционирование предприятий на рынке строительных услуг Республики Татарстан с использованием критериальной матрицы // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – Казань, 2015. - № 3(33). – с. 209-214.

66. Загидуллина Г.М., Сиразетдинов Р.М., Сайфуллина Ф.М., Клещева О.А. Оценка уровня инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса (на примере Республики Татарстан). - Казань: Казанский гос. архитектурно-строительный ун-т, 2016. - 159 с.

67. Зайцева Л.И., Яськова Н.Ю. К вопросу внедрения внесудебных методов разрешения споров в строительстве // Экономика строительства - М., 2019. - № 5(59). – с. 13-22.

68. Закон Республики Татарстан от 17 июня 2015 г. № 40-ЗРТ «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Республики Татарстан до 2030 года (с изменениями на 25 декабря 2019 г.) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://docs2.cntd.ru/document/428570021>

69. Закон Республики Татарстан «О внесении изменений в Закон

Республики Татарстан «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Республики Татарстан до 2030 года» [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1879254.pdf

70. Закон Республики Татарстан от 16 марта 2015 г. № 12-ЗРТ «О стратегическом планировании в Республике Татарстан» (в ред. Закона Республики Татарстан от 13.10.2018 г. № 678-ЗРТ) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://mert.tatarstan.ru/rus/normativnie-dokumenti-v-sfere-strategicheskogo.htm>

71. Закон Республики Татарстан от 2 августа 2008 г. № 53-ЗРТ «Об установлении налоговой ставки по налогу на прибыль организаций для отдельных категорий налогоплательщиков» (с изменениями на 1 марта 2019 года) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/917029903>

72. Закон Республики Татарстан от 25 ноября 1998 г. № 1872 «Об инвестиционной деятельности в Республике Татарстан» [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://invest.tatarstan.ru/upload/iblock/d2d/zakon_rt_ot_25_noyabrya_1998g._n1872_ob_investitsionnoy_deyatelnosti_v_respublike_tatarstan.pdf

73. Закон Республики Татарстан от 28 ноября 2003 г. № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций» (с изменениями на 14 июня 2019 года) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/917013144>

74. Зарипова А.В. Оценка инновационного потенциала инвестиционно-строительного комплекса в рамках кластерного подхода: на примере Республики Татарстан: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Зарипова Анна Владимировна. - Казань, 2012. - 189 с.

75. Иванова Н.В., Фалькевич Н.А. Формирование системы управления муниципальной недвижимостью // Вестник университета. – М., 2015. - № 9. – с. 36-43.

76. Инвестиционный портал Республики Татарстан [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://invest.tatarstan.ru/ru/#start>

77. Ионенко Д.И. Современные методы управления финансами предприятий регионального строительного комплекса: на примере Республики Татарстан: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Ионенко, Дмитрий Иванович. - Казань, 2005. - 170 с.

78. Каменецкий М.И., Яськова Н.Ю. Административный ресурс как фактор повышения эффективности системы государственного управления // Проблемы прогнозирования. – М., 2015. – № 2(149). – с. 33-42.

79. Каримов М.А. Совершенствование методических подходов к оценке приоритетных направлений развития инвестиционной деятельности: на примере строительного комплекса Республики Татарстан: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Каримов Марат Асфанович. - Казань, 2009. - 192 с.

80. Кашкинбаев Т.И. Развитие строительного бизнеса в условиях активизации ввода в действие объектов незавершенного строительства: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Кашкинбаев Тимур Исмагулович. – М., МГСУ, 2017. - 180 с.

81. Киварина М.В. Эволюция взаимодействия власти и бизнеса: от социальной ответственности к корпоративному гражданству – НовГУ им. Я. Мудрого, 2013. – 208 с.

82. Кириллова А.Н. Программа реновации жилищного фонда, как фактор обновления и развития городской среды // Муниципальная академия. – 2018. - № 1. – с. 110-115.

83. Клейнер Г.Б. Стратегия предприятия. - М.: Дело-АНХ, 2008. - 568 с.

84. Климанов В., Михайлова А. Синхронизация документов стратегического планирования в регионах и муниципалитетах // Проблемы теории и практики управления. – М., 2015. - № 2. - с. 24–29.

85. Кондратьев Н.Д. Большие циклы конъюнктуры и теории предвидения. Избранные труды. – М., Экономика, 2002. – 550 с.

86. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://static.government.ru/media/files/aaooFKSheDLiM99HEcyrygytfmGzrnAX.pdf>

87. Коротченков А.М., Шаповалова В.Ф. Пространственное развитие России. – М.: Проспект, 2019. – 144 с.

88. Кострикин П.Н. Модель синхронизации комплексного развития многофункциональной городской среды // Вестник МГСУ. – 2018. – Т. 13. Вып. 3 (114). – с. 339–348.

89. Кострикин П.Н. Анализ методов государственной поддержки жилищного строительства через стимулирование ипотеки (от мирового опыта к российской практике) // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 2 (ч.1) – с. 439-443.

90. Кострикин П.Н. Внедрение исчерпывающего перечня административных процедур в строительстве: реалии и экономические последствия // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 12 (ч.1). – с. 527-533.

91. Кострикин П.Н. Зарубежные инвестиционные фонды как инструмент финансирования российских инвестиционно-строительных (девелоперских) проектов // Недвижимость: экономика и управление. – 2015. – № 1. – с. 60-65.

92. Кострикин П.Н. Изменения в организации жилищного строительства в результате внедрения исчерпывающего перечня административных процедур // Недвижимость: экономика и управление. – 2017. – № 1 – с. 12-18.

93. Кострикин П.Н. Инвестиционное обеспечение девелопмента недвижимости. - Saarbrücken: LAP LAMBERT Academic Publishing, 2016. - 328 с.

94. Кострикин П.Н. Инвестиционное обеспечение развития недвижимости. – М.: МАКС Пресс, 2015. – 232 с.

95. Кострикин П.Н. Методы государственной поддержки строительного комплекса: от субсидирования ипотечных ставок к стимулированию рынка облигаций // Недвижимость: экономика и управление. – 2017. – № 4. – с. 20-26.

96. Кострикин П.Н. Новые подходы к инвестиционному обеспечению строительных проектов с применением международных фондов // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 12 (ч.1). – с. 497-503.

97. Кострикин П.Н. Оценка экономических последствий вступления в действие «Правил землепользования и застройки в Москве» // Недвижимость: экономика и управление. – 2017. – № 3. – с. 39-46.

98. Кострикин П.Н. Проблемы эффективности реализации государственных (муниципальных) программ обновления жилищного фонда // Вестник МГСУ. – 2017. – Т. 12. Вып. 11 (110). – с. 1221–1228.

99. Кострикин П.Н. Субсидирование ипотечных ставок в России: исторический опыт и современные реалии // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 2 (ч.2). – с. 997-1001.

100. Кострикин П.Н. Экономическая эффективность инноваций в строительной сфере – главный фокус форума PROESTATE // Недвижимость: экономика и управление. – 2015. – № 3. – с. 88-92.

101. Кострикин П.Н., Буадзе Е.Р. Инвестиционные фонды – перспективный инструмент привлечения средств в строительные (девелоперские) проекты // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2016. – № 1(64). – с. 83-92.

102. Котляров М.А. Основы девелопмента недвижимости. – 2-е изд. – М., URSS, 2019. - 160 с.

103. Красноярский экономический форум [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://krasnoforum.ru>

104. Кудрин А., Гуревич Е. Новая модель роста для российской экономики // Вопросы экономики. – М., 2018. - № 12. – с. 4.

105. Кудрин А.Л. Бюджетная политика и глобализация. – М.: Академия бюджета и казначейства Минфина России, 2008. - 130 с.
106. Кудрявцев А.П., Гнедовский Ю.П. и др. Национальная доктрина градостроительства России. Концепция градостроительной политики России на начало XXI века. – М., URSS, 2002. - 96 с.
107. Кузнецова О.В., Кузнецов А.В., Туровский Р.Ф., Четверикова А.С. Инвестиционные стратегии крупного бизнеса и экономика регионов. - Изд. стереотип. – М., URSS, 2017. - 440 с.
108. Кузнецова О.В., Кузнецов А.В. Системная диагностика экономики региона. - Изд. стереотип. – М., URSS, 2019. - 232 с.
109. Кузьминов Я.И. Государственный контроль как антикризисная мера // Управление качеством. - М., 2015. - № 4. – с. 36-39.
110. Кушлин В.И. Государственное регулирование экономики: цели, теоретические модели, практика. – М., РАГС, 2005. – 829 с.
111. Ларионов А.Н., Горовой А.А., Грацинская Г.В., Заборовская О.В., Ларионова Ю.В. Актуальные проблемы и перспективы развития современной региональной экономики. - М., ООО «МАКС Пресс», 2016. – 200 с.
112. Леви-Стросс К. Структурная антропология / Пер. с фр. В.В. Иванова. — М.: Изд-во ЭКСМО-Пресс, 2001. — 512 с.
113. Лукинов В.А., Малиновская С.С. Развитие редевелопмента в городской среде // Аллея науки. – Томск, 2018. – Т. 6. - № 5. – с. 643-646.
114. Лукманова И.Г., Нежникова Е.В., Аксенова А.А. Создание системы менеджмента качества, охраны здоровья, безопасности и экологии в строительной отрасли. – М., МГСУ, 2014. – 134 с.
115. Лукманова И.Г., Яськова Н.Ю. О новых задачах инвестиционно-строительной деятельности в контексте трендов пространственного развития России // Вестник МГСУ. – М., 2019. – Т. 14. - № 6(129). – с. 774-784.
116. Луняков М.А., Грабовый П.Г. Генезис и эволюция монопрофильного города и основные направления его модернизации. – М., МГСУ, 2015. – 208 с.

117. Максимов С.Н., Смирнова И.В. Факторы развития регионального рынка недвижимости. – СПб: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, 2012. – 350 с.
118. Малахова В.В. Кластерный подход к развитию строительного комплекса региона // Экономика и управление. - М., 2009. – № 1. – с. 57-61.
119. Манохина Н.В. Когнитивные технологии и их роль в современной экономике // Новый университет Серия «Экономика и право». – М., 2014. - № 2(36). – с. 52-54.
120. Марголин А.М. Пути совершенствования методов оценки эффективности государственных программ // Экономическая политика. – М., 2018. – Т. 13. - № 6. – с. 54-81.
121. Марголин А.М., Марголина Е.В., Спицына Т.С. Экономическая оценка инвестиционных проектов. – 2-е изд., доп. и перераб. - М., Экономика, 2018. – 334 с.
122. Матвеева М.В. Методология целевой фокусировки инвестиционно-строительной деятельности в новой модели экономического роста: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Матвеева Мария Витальевна. - Иркутск, 2013. – 276 с.
123. Мау В.А. Кризисы и уроки. Экономика России в эпоху турбулентности. – Издательский дом «Дело», 2016. – 488 с.
124. Мау В.А. Экономика и политика 2019-2020 гг.: глобальные вызовы и национальные ответы // Вопросы экономики. – М., 2020. - № 3. – с. 5-27.
125. Мельников К.С. Применение процессного подхода для управления операционными издержками и повышения конкурентоспособности предприятия // Формирование экономических механизмов рынка: государственная политика, корпоративное управление, социально-трудовые отношения. Сб. науч. трудов Московского гуманитарного университета. Вып.10. М.: Изд-во Московского гуманитарного университета, 2008. С. 169-180.

126. Международный осенний строительный форум [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://worldexpo.pro/osenniy-stroitelnyy-forum-2018-1>
127. Многоэтажки – это токсичный актив с коротким сроком жизни [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://expert.ru/expert/2019/25/mnogoetazhki---eto-toksichnyij-aktiv-s-korotkim-srokom-zhizni/media/preview/#anchor-1>
128. Моос М. Общества. Обмен. Личность. Труды по социальной антропологии. – М.: КДУ, 2011. – 416 с.
129. Национальная технологическая инициатива [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://asi.ru/nti>
130. Нежникова Е.В. Формирование стратегических приоритетов развития жилищной отрасли на основе создания конкурентоспособных объектов жилищного строительства: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Нежникова Екатерина Владимировна. - Москва, 2017. - 334 с.
131. Нематериальные активы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://center-yf.ru/data/Buhgalteru/Nematerialnye-aktivy.php>
132. Об итогах деятельности Министерства экономики Республики Татарстан за 2018 год и задачах на 2019 год и на период до 2024 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1766110.pdf
133. Обухова С.А. Учет себестоимости продукции в консолидированной группе предприятий строительного комплекса: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.12. - Саратов, 2003. - 189 с.
134. Овсянникова Т.Ю. Инвестирование реновационных процессов в региональном жилищном комплексе: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Овсянникова Татьяна Юрьевна. - Томск, 2005. - 378 с.
135. Организация строительства и девелопмент недвижимости. Часть 1. Организация строительства: учебник для вузов. – 4-е изд. перераб. и доп. / под общ. ред. П.Г. Грабового. – М.: Издательский дом АСВ., ИИА

«Просветитель», 2018. – 572 с.

136. Организация строительства и девелопмент недвижимости. Часть 2. Девелопмент недвижимости: учебник для вузов / под общ. ред. Грабового П.Г. – М., 2018. – Просветитель. – 645 с.

137. Орлов А.К., Занина Я.А. Методический подход к формированию стратегии развития объектов недвижимости в федеральной собственности // Недвижимость: экономика, управление. – М., 2012. - № 1. – с. 27-29.

138. Официальный сайт Ассоциации Стратегического Плана Барселоны [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.pemb.cat/es>

139. Официальный сайт делового еженедельника «Эксперт» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://expert.ru>

140. Официальный сайт компании Barratt Developments [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.barrattcareers.co.uk>

141. Панибратов Ю.П., Садыков Х.С. Интеграция функций и структур в системе региональных производственных кластеров и инвестиционно-строительных комплексов // Вестник гражданских инженеров. – С-Пб., 2014. – № 2(43). - с. 194-201.

142. Панибратов Ю.П., Фалтинский Р.А., Конева К.А., Малинина К.В. Деятельность зарубежных строительных организаций на российском рынке // Вестник гражданских инженеров. – С-Пб., 2016. – № 6(59). - с. 314-320.

143. Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://static.government.ru/media/files/i3AT3wjDNyEgFywn DrcrnK7Az55RyRuk.pdf>

144. Паспорт федерального проекта «Жилье» [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://майскийуказ.рф/upload/iblock/5e1/ZHile-_obnov.-red_.pdf

145. Паспорт федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://майскийуказ.рф/upload/iblock/a8a/Formirovanie-komfortnoy-gorodskoy-sredy-_obnov.-red_.pdf

146. Пашинян И.А. Контент-анализ как метод исследования: достоинства и ограничения // Научная периодика: проблемы и решения. – М., 2012. - № 3(9). – с. 13-18.
147. Перру Ф. Экономическое пространство: теория и приложения // Пространственная экономика. – М., 2007. - № 2. - с. 77-93.
148. Перспективы развития инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан / Файзуллин И. Э. и др. - Казань: Центр инновационных технологий, 2008. - 375 с.
149. Пешков А.В. Расширенное воспроизводство нематериальных ресурсов как фактор развития строительства: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Пешков Артем Витальевич. - Иркутск, 2017. - 301 с.
150. Пикетти Т. Капитал в XXI веке / пер. с фр. Дунаев А. – М., АдМаргинем, 2016. – 592 с.
151. План развития порта до 2025 года. Гамбург [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.hafen-hamburg.de/downloads/media/dokumente/her-gu.pdf>
152. Полтерович В.М. Институты догоняющего развития (к проекту новой модели экономического развития России) // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. - Вологда, 2016. - № 5(47). – с. 34-56.
153. Полтерович В.М. Современные подходы к формированию стратегии устойчивого экономического развития Российской Федерации // Аналитический вестник Совета Федерации Федерального Собрания РФ. – М., 2017. - № 5. – с. 23.
154. Померанцев А.Н. Развитие и размещение строительного комплекса Республики Татарстан: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Померанцев Александр Николаевич. - Казань, 2002. - 207 с.
155. Портер М. Конкурентная стратегия. Методика анализа отраслей и конкурентов / пер. с англ. Минервин И.Г. – М., Альпина Паблишер, 2019. –

845 с.

156. Послание Президента Федеральному собранию [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/62582>

157. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 15 февраля 2020 года № 112 «Об утверждении перечня приоритетных инвестиционных проектов, соответствующих приоритетным направлениям инвестиционной политики Республики Татарстан, определенным Инвестиционным меморандумом Республики Татарстан на 2020 - 2022 годы» [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://mert.tatarstan.ru/file/mert/File/15.02.2020_3005_Pesoshin%20A.V._Safarov%20A.A.pdf

158. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 20 декабря 2019 года № 1178 «Об утверждении Инвестиционного меморандума Республики Татарстан на 2020 - 2022 годы» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://mert.tatarstan.ru/file/mert/File/20.12.2019_24862_Pesoshin%20A.V._Garaev%20R.R\(1\).pdf](https://mert.tatarstan.ru/file/mert/File/20.12.2019_24862_Pesoshin%20A.V._Garaev%20R.R(1).pdf)

159. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 01 августа 2016 года № 529 «О порядке разработки, корректировки, осуществления мониторинга и контроля реализации отраслевых стратегий Республики Татарстан» [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_771765.pdf

160. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 16 мая 2015 года № 345 «О мерах по реализации Закона Республики Татарстан от 16 марта 2015 года № 12-ЗРТ «О стратегическом планировании в Республике Татарстан»» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://mert.tatarstan.ru/rus/normativnie-dokumenti-v-sfere-strategicheskogo.htm>

161. Постановление Совета Федерации РФ от 23.03.2019 № 510-р «О мерах Правительства Российской Федерации по реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды»» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gorodsreda.ru/upload/iblock/1fa/Rasporyazhenie-510r.pdf>

162. Прикладное прогнозирование национальной экономики / под ред. В.В. Ивантера. – М.: Экономистъ, 2007. - 896 с.
163. Программа «Лизинг - грант» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://lkmb-rt.ru/programm/lizing-grant>
164. Программа льготного ипотечного кредитования [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://дом.пф/development/privilege-mortgage>
165. Пространственная реструктуризация. Новые смыслы и правила инвестиционно-строительной деятельности / под общ. ред. Яськовой Н.Ю. – М., Издательский дом «Дело», 2019. – 454 с.
166. Прохорова И.Д. Новая антропология культуры: Вступление на правах манифеста // НЛО. – М., 2009. - № 100. - с. 9-16.
167. Прудон П.Ж. Что такое собственность? или Исследование о принципе права и власти / пер. с фр. Е. и И. Леонтьевых. - Изд. 2-е, доп. – М.: URSS, 2010. – 268 с.
168. Путеводитель инвестора Республика Татарстан [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://tida.tatarstan.ru/file/_pwc_Tatarstan_RUS_A5_01-64_PRINT_spreads_small.pdf
169. Развитие инвестиционно-строительных процессов в условиях глобализации / под. общ. ред. Н.Ю. Яськовой. - МАИЭС, ИПО «У Никитских ворот». - 2009. - 520 с.
170. Разработка методологических основ управления инновационными процессами в регионах с проблемной экономикой / под науч. ред. И.А. Кузовлевой. – Брянск, ГОУ ВПО «Брянская гос. инженерно-техническая акад.», 2010. – 240 с.
171. Распоряжение Правительства РФ от 13.02.2019 № 207-р (ред. от 31.08.2019) «Об утверждении Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://static.government.ru/media/files/UVA1qUtT08o60RktoOX122JjAe7irNxc.pdf>

172. Распоряжение Правительства РФ от 23.03.2019 № 510-р «Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gorodsreda.ru/upload/iblock/1fa/Rasporyazhenie-510r.pdf>

173. Распоряжение Правительства РФ от 31.01.2017 г. № 147-р (ред. от 19.04.2019) «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_212324

174. Распоряжение Правительства РФ от 13.08.2015 г. № 1554-р «План мероприятий по подготовке проектов федеральных законов, актов Правительства РФ и ведомственных актов, необходимых для отмены избыточных и (или) дублирующих процедур, а также совершенствования реализации процедур, включенных в исчерпывающий перечень, утв. Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014 г. № 403» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rulaws.ru/goverment/Rasporyazhenie-Pravitelstva-RF-ot-13.08.2015-N-1554-r>

175. Рахматуллина Е.С., Шагиахметова Э.И. Конкурентный анализ строительной отрасли Республики Татарстан // Дискуссия. – Екатеринбург, 2014. - № 10. – с. 67-77.

176. Рейтинги городов России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://bbqcash.com/lifestyle/cities-of-russia>

177. Рейтинговое агентство строительного комплекса [Электронный ресурс]. URL: <https://rask.ru>

178. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: учебник / Грабовый П.Г. [и др.]. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2013. – 712 с.

179. Ресин В.И., Попков Ю.С. Развитие больших городов в условиях переходной экономики (системный подход). - Изд. 2. – М., URSS, 2013. - 328 с.

180. Ришар Ж.Ф. Ментальная активность: понимание, рассуждение, нахождение решений. – М.: Ин-т психологии РАН, 1998. - 232 с.
181. Российская архитектурно-строительная энциклопедия. - М., 1996. - Т. IV. - 506 с.
182. Российский инвестиционный форум [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rusinvestforum.org>
183. Сайфулин Р.С. Теория и практика прикладного экономико-математического анализа хозяйственной деятельности предприятий: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.12 / Сайфулин Рафик Саитович. – М., 1991. - 375 с.
184. Сайфуллина Ф.М. Оценка уровня инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса: на примере Республики Татарстан: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Сайфуллина Фарида Маратовна. - Казань, 2011. - 205 с.
185. Сарченко В.И. Методология обеспечения целевой мобильности развития и эффективной реструктуризации городской недвижимости в условиях неопределенности: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Сарченко Владимир Иванович. – М., МГСУ, 2015. - 264 с.
186. Сарченко В.И. Жилищный лифт и резервы его ускорения. - М., Спутник+, 2015. – 216 с.
187. Сарченко В.И., Оборин Л.А., Машуков Ю.Г., Ефимов В.С., Владимирова О.Н., Староватов Г.Ф., Шишацкий Н.Г. и др. Управление развитием. Методология регионального стратегирования. - Красноярск, СФУ, 2018. – 600 с.
188. Сарченко В.И. Пространственно-территориальное развитие недвижимости // Вестник МГСУ. – М., 2015. - № 1. – с. 103-111.
189. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Три части. Организационно-технологический модуль системы сервейинга / под общ. ред. проф. П.Г. Грабового. – М., Просветитель, 2015. - 657 с.

190. Силка Д.Н. Методология создания механизма эффективного управления циклом деловой активности в строительстве: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Силка Дмитрий Николаевич. – М., МГСУ, 2014. - 302 с.
191. Силка Д.Н. Принципы государственного управления циклами деловой активности в строительстве. – М.: МГСУ, 2012. – 214 с.
192. Силка Д.Н., Бабаева М.С. Способы повышения качества и эффективности взаимоотношений участников инвестиционно-строительной деятельности // Экономика и предпринимательство. 2018. № 1(90). С. 682-685.
193. Силка Д.Н., Яськова Н.Ю. Управление деловой активностью в условиях многоукладности сферы строительства. – М.: Изд-во МИСИ-МГСУ, 2013. – 232 с.
194. Сиразетдинов Р.М. Формирование и оценка имущественного комплекса строительных предприятий: на примере Республики Татарстан: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Сиразетдинов Рустем Маратович. - Казань, 2004. - 186 с.
195. Смоляр И.М. Градостроительное планирование как система: прогнозирование, программирование, проектирование. – М., URSS, 2001. - 164 с.
196. Содружество строителей Республики Татарстан [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.sros-rt.ru>
197. Стандарт комплексного развития территорий [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.пф/development/urban/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy>
198. Стандарт развития застроенных территорий [Электронный ресурс]. Режим обращения: <https://дом.пф/development/urban/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy>
199. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка. – М.: Проспект, 2018. – 311 с.

200. Стратегия развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года (проект от 06.12.2019 г.) [Электронный ресурс]. Режим обращения: <https://www.garant.ru/files/3/7/1334573/strategiya-razvitiya-stroitelnoy-otrasli-rossiyskoy-federacii-do-2030-goda.pdf>

201. Сухарев О.С. Структурный анализ экономики. – М.: Финансы и статистика, 2012. – 216 с.

202. Теличенко В.И., Бенуж А.А., Мочалов И.В. Формирование комфортной городской среды // Недвижимость: экономика, управление. – М., 2017. - № 1. – с. 30-33.

203. Томпсон А.А., Стрикленд А.Дж. Стратегический менеджмент: концепции и ситуации для анализа / пер. с англ. А.Р. Ганиевой и др. - 12-е изд. – М.: Вильямс, 2013. - 924 с.

204. «Умные» среды, «умные» системы, «умные» производства: серия докладов (зеленых книг) в рамках проекта «Промышленный и технологический форсайт Российской Федерации» / Коллектив авторов; Фонд «Центр стратегических разработок "Северо-Запад"». - СПб., 2012. - Вып. 4. - 62 с.

205. Указ Президента РФ от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/43027>

206. Ушаков В.В. Государственное регулирование создания и функционирования особых экономических зон в России: автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05, 08.00.14 / Ушаков Владимир Витальевич. – М., ГУУ, 2007. – 19 с.

207. Фалькевич Н.А. Формирование и совершенствование производственных структур строительно-монтажных организаций: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.24. – М., 1988. - 414 с.

208. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.gks.ru>

209. Федеральный закон «О стратегическом планировании в Российской Федерации» от 28.06.2014 № 172-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164841

210. Федоренко О.С. Активизация инвестиционной деятельности на основе кластерного подхода: на примере инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Федоренко Ольга Семеновна. - Казань, 2009. - 180 с.

211. Форрестер Дж. Динамика развития города / Перевод с английского: Орлова М.Г. – М., Прогресс, 1974. – 286 с.

212. Хайниш С.В. Менеджмент и бизнес в слабоструктурированном мире: Актуальные сечения, парадоксы, решения (из опыта управленческого консультирования). – М., URSS. 2017. - 704 с.

213. Хайниш С.В., Токарева Н.Ю. Структура организации: от реальности до виртуальности - один шаг: принципы организационно-структурного обеспечения инновационных процессов на предприятии. - Изд. 3-е, испр. и доп. – М.: ЛЕНАНД, 2008. - 231 с.

214. Хайрутдинова Ю.В., Валеева А.Н. Анализ структурной динамики основных социально-экономических характеристик муниципальных образований Республики Татарстан // Вестник Алтайской академии экономики и права. – Барнаул, 2019. – № 5 (часть 2) – с. 102-108.

215. Хаммер М., Чампи Д. Реинжиниринг корпорации. Манифест революции в бизнесе. – М., Манн, Иванов и Фербер, 2011. – 288 с.

216. Хуснуллин М.Ш. Строительный комплекс Республики Татарстан. Факторы развития // Строительные материалы. – М., 2009. - № 4. – с. 5-9.

217. Шалак В.И. Современный контент-анализ: Приложения в области: политологии, психологии, социологии, культурологии, экономики, рекламы. «Омега-Л», 2004. – 270 с.

218. Шанхайская декларация [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://raex-a.ru/project_files/2880_1_shanghai_declaration.pdf

219. Шваб К. Четвертая промышленная революция. – М.: Эксмо, 2016 – 138 с.
220. Швецов В.А. Методология организации управления строительством регионально-отраслевого комплекса: на примере Республики Татарстан: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Швецов Владимир Александрович. – М., 2003. - 348 с.
221. Шеломенцев А. Г., Дорошенко С. В., Трушкова Е. А., Шихвердиев А.П. Стратегии-2030: подходы к разработке в регионах России // *Arg Administrandi* (Искусство управления). – М., 2017. – Т. 9. - № 4. - с. 570–592.
222. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С. Методика комплексного анализа хозяйственной деятельности промышленного предприятия. – М.: Экономика, 1980. - 232 с.
223. Шумпетер Й. История экономического анализа: в 3 т. / пер. с англ. под ред. В.С. Автономова. - СПб. : Экон. шк., 2001.
224. Щедровицкий Г.П. Исходные представления и категориальные средства теории деятельности // Разработка и внедрение автоматизированных систем в проектировании (теория и методология). – М., 1975
225. Экономика и управление жилищно-коммунальным хозяйством: учебное пособие / под общ. ред. Грабового П.Г., Кирилловой А.Н. – М., 2018. – Просветитель. – 672 с.
226. Экономика и управление недвижимостью. Часть 1. Экономика недвижимости / под общ. ред. Грабового П.Г. – М., 2019. – Просветитель. – 504 с.
227. Экономика предприятия / под ред. С.Г. Фалько. – М.: КноРус, 2011. - 346 с.
228. Ясин Е.Г., Акиндинова Н.В., Кузьминов Я.И. Российская экономика на повороте // Научные труды Вольного экономического общества России. - М., 2015. – Т. 195. - с. 109.
229. Ясин Е.Г. Российская экономика: комплект книг. – М. Изд. дом Высшей школы экономики, 2019.

230. Яськова Н.Ю. Логика стратегического анализа пространственно-территориального развития недвижимости // Вестник Иркутского государственного технического университета. – Иркутск, 2014. - № 6(89). – с. 244-248.

231. Яськова Н.Ю. Логика факторного анализа в условиях вариативной среды развития (методологический аспект) // Вестник МГСУ. 2016. № 3. С. 144-151.

232. Яськова Н.Ю. Методологические аспекты учета принципа цикличности экономических явлений // Вестник МГСУ. – М. 2016. - № 12. – с. 67.

233. Яськова Н.Ю. Современные контексты проектного подхода в сфере недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. М., 2017. - № 3. – 35-38.

234. Яськова Н.Ю. Формирование организационно-экономического механизма инвестиционно-строительной деятельности переходного периода: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Яськова Наталья Юрьевна. – М., 1999. - 301 с.

235. Яськова Н.Ю., Москвичев Д.В. Синергия инвестиций: проблемы, поиски, решения. – М.: ФГБОУ ВПО «Московский гос. строит. ун-т», 2012. - 255 с.

236. Яськова Н.Ю., Силка Д.Н. и др. Финансы и кредит в строительстве: учебник для вузов. - М., «Стройинформиздат», 2016. – 589 с.

237. I Форум Приволжского Федерального Округа по Государственно-частному Партнерству (ГЧП) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://forumpfo.ru>

238. Aldous T. Urban Villages: A Concept for Creating Mixed-use Urban Developments on a Sustainable Scale. 2nd ed. London: Urban Villages Group, 1997.

239. Anthopoulos L., Fitsili P. From Digital to Ubiquitous Cities: Defining a Common Architecture for Urban Development // The Sixth IEEE

International Conference on Intelligent Environments. Los Alamitos, CA; Washington; Tokyo, 2010. - p. 301–306.

240. Bai J., Ng S. Determining the number of factors in approximate factor models // *Econometrica*, 2002. - Vol. 70. - №. 1. - p. 191–221.

241. Bartz D. Analysis of the Congress of New Urbanism Landscape Design Principles and Social Interaction / Dissertation for the Degree of Master of landscape architecture. The University of Texas at Arlington. Arlington, 2006.

242. Bunning J., Beattie C., Rauland V., Newman P. Low-Carbon Sustainable Precincts: An Australian Perspective // *Sustainability*. - 2013. - № 5. - p. 2305–2326.

243. Choudary S.P., Van Alstyne M. W., Parker G. G., Platform Revolution: How Networked Markets are Transforming the Economy and How to Make Them Work for You. W. W. Norton & Company. 2016.

244. Choudhry H., Lauritzen M., Somers K., Joris Van Niel. Greening the future: New technologies that could transform how industry uses energy. McKinsey & Company, 2015. – p. 27.

245. Cunningham V. In the Cap Fits: Figuring the Space of the Human // *Ibid.* - p. 45-64.

246. Disruptive technologies: Advances that will transform life, business, and the global economy. McKinsey & Company, 2013. - 163 p.

247. Docquier F., Rapoport H. Globalization, Brain Drain, and Development // *Journal of Economic Literature*. - 2012. - Vol. 50.- № 3. - p. 681–730.

248. FIDIC Yellow Book [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.clydeco.com/uploads/Blogs/brexit/FIDIC_guide_final_050218.pdf

248. Foss N.J. Resources, Technology and Strategy: Explorations in the Resource-based Perspective. - Oxford Univ. Press, 2000.

249. Global Scenarios to 2025. - National Intelligence Council, 2009. - 64 p.

250. Grabes H. The Aesthetic Dimension: Bliss and/or Scandal // *Ibid.* - p. 17-30.

251. Human Development Report 2011. Sustainability and Equity: A Better Future for ALL. UNDP, NY, 2011. – 185 p.

252. Kostrikin P. Cutting Administrative Barriers in Construction – What is the Actual Economic Effect? Journal of Advanced Research in Law and Economics, 2017, Vol. VIII. - Summer, 4(26). – p. 1175 – 1184.

253. Kostrikin P.N. Analysis of the approaches to state support for housing construction through mortgage incentives: from the USA to Russia // International Journal of Civil Engineering and Technology. – 2017. – Vol. 8. - Issue 11, November 2017. - p. 1150-1160.

254. Kostrikin P.N., Kirillova A.N. Setting the urban development standards as the basis of ensuring eco-economic sustainability of construction / The solution of environmental problems in the construction industry and real estate: VII International Scientific and Technical Conference (March 1–4, 2018, Ho Chi Minh City (Vietnam)). - Ho Chi Minh: University of Architecture Ho Chi Minh City (UAH), 2018.

255. Lecerle J.J. The «Turn» in Literary Studies: Anthropology, or Pragmatics, or Both // The Anthropological Turn in Literary Studies. Tubingen: Gunter Narr Verlag, 1996. – p. 1-16.

256. Losinger A. The Anthropological Turn: The Human Orientation of the Theology of Karl Rahner / Transl. with a foreword by D.O. Dahlstrom. N.Y.: Fordham University Press, 2000.

257. Mapping the Global Future. Report of the National Intelligence Council's 2020 Project. National Intelligence Council, 2004. 119 p. URL: http://www.intelros.ru/pdf/global_trends_mapping_the_global_future_2020_project.pdf

258. Matveeva M.V., Yaskova N.Yu. Innovative focus of the investment activity within the modernization of the national economy // Економічний часопис-XXI. – Киев, 2014. - № 1-2-1. – с. 42-45.

259. Mutter K.P. The Enactment or Bringing Forth of Meaning from a Background of Understanding // Constructivism, Anthropology, and (Non) Fic-

tional Literature. - Ibid. - p. 65-80.

260. Schuler D. Digital Cities and Digital Citizens // Kyoto Workshop on Digital Cities. Berlin; Heidelberg: Springer, 2001. - p. 71–85.

261. Sustainable development in the European Union. Monitoring report of the EU sustainable development strategy. – 75 p.

262. Tait M., Jensen O.B. Traveling Ideas, Power and Place: The Cases of Urban Villages and Business Improvement Districts // International Planning Studies. - 2007. № 12 (2). - p. 107–128.

263. UNDESA. Indicators of Sustainable Development Guidelines and Methodologies. Third 14 Edition. – New York: United Nations, 2012. – 99 p.

264. UN Habitat. State of the World's Cities. - New York: United Nations, 2013. - 152 p.

265. United Nations. The Future We Want. Our Common Vision. Outcome document of the 8 Rio + 20 Conference. – 2012, 19 p.

266. Wikibon. Big Data Vendor Revenue and Market Forecast, 2011–2026. URL: <https://wikibon.com/big-data-vendor-revenue-and-market-forecast-2011-2026>.

267. Where is the Wealth of Nation? Measuring Capital for the 21 st Century. World Bank, Washington DC, 2006, 188 p.

268. World Development Indicators. World Bank, Washington DC, 2013 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://data.worldbank.org>

269. World Economic Forum [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.weforum.org/focus/davos-2019>

270. Zaitseva L.I. Conditions and background for the introduction of non-judicial dispute resolution methods in the investment and construction sphere // Gosudarstvennaya sluzhba. – M., 2019. - № 4. - p. 66–69.

Самые высокие строящиеся жилые комплексы Москвы

<i>Жилой комплекс</i>	<i>Застройщик</i>	<i>Количество этажей</i>
Neva Towers	Renaissance Development	78
Capital Towers	Capital Group	62
«Триколор»	Capital Group	58
Wellton Towers	«Крост»	58
D1 («Дмитровский 1»)	MR Group	57
«Небо»	Capital Group	51
Headliner	«Крост»	51
«Савеловский Сити»	MR Group	46
«Селигер Сити»	MR Group	45
«Загорье»	МФС-6	45

Источник: vnтар.pro

Характеристика строительной отрасли Республики Татарстан

Таблица 1. Основные показатели строительной деятельности Республики Татарстан

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	220777,6	287251,0	297459,8	309629,2	334183,1	336856,6	344427,1	349096,0
в процентах к предыдущему году в сопоставимых ценах	111,7	117,3	100,1	100,0	100,2	100,8	101,9	99,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	2396,1	2399,5	2400,4	2404,8	2405,6	2406,5	2408,1	2409,9
в процентах к предыдущему году	118,2	100,1	100,0	100,2	100,0	100,0	100,1	100,1
кв. м на 1000 человек населения	631,3	629,4	626,7	625,2	622,9	620,7	619,1	618,5
в т.ч. индивидуальными застройщиками, тыс. кв. м	976,1	1102,7	1399,1	1140,2	1183,5	1037,8	1080,0	1108,7
кв. м на 1000 человек населения	257,2	289,2	365,3	296,4	304,5	267,7	277,6	284,6
Ввод в действие общеобразовательных школ, учебных мест	1360	1639	3104	2529	2570	2023	5581	5885
Ввод в действие дошкольных учреждений, мест	5860	591	1945	10225	9802	3174	570	1767
Ввод в действие больниц, коек	465	609	493	100	35	196	-	-
Ввод в действие амбулаторно-поликлинических учреждений, посещений в смену	418	1067	1575	853	2227	1316	1313	706
Ввод в действие учреждений культуры клубного типа, мест	300	11800	7010	8723	6720	3785	2410	2700
Среднесписочная численность работников вида деятельности «Строительство», тыс. человек	120,2	120,2	117,2	105,6	101,6	105,9	101,0	83,3
Среднемесячная заработная плата работников организаций вида деятельности «Строительство», руб.	24916,0	29792,6	31145,3	32291,8	29413,6	28425,1	28402,5	29718,6

Источник: Служба статистики по Республике Татарстан

Таблица 2.
Число действующих строительных организаций по формам собственности в Республике Татарстан

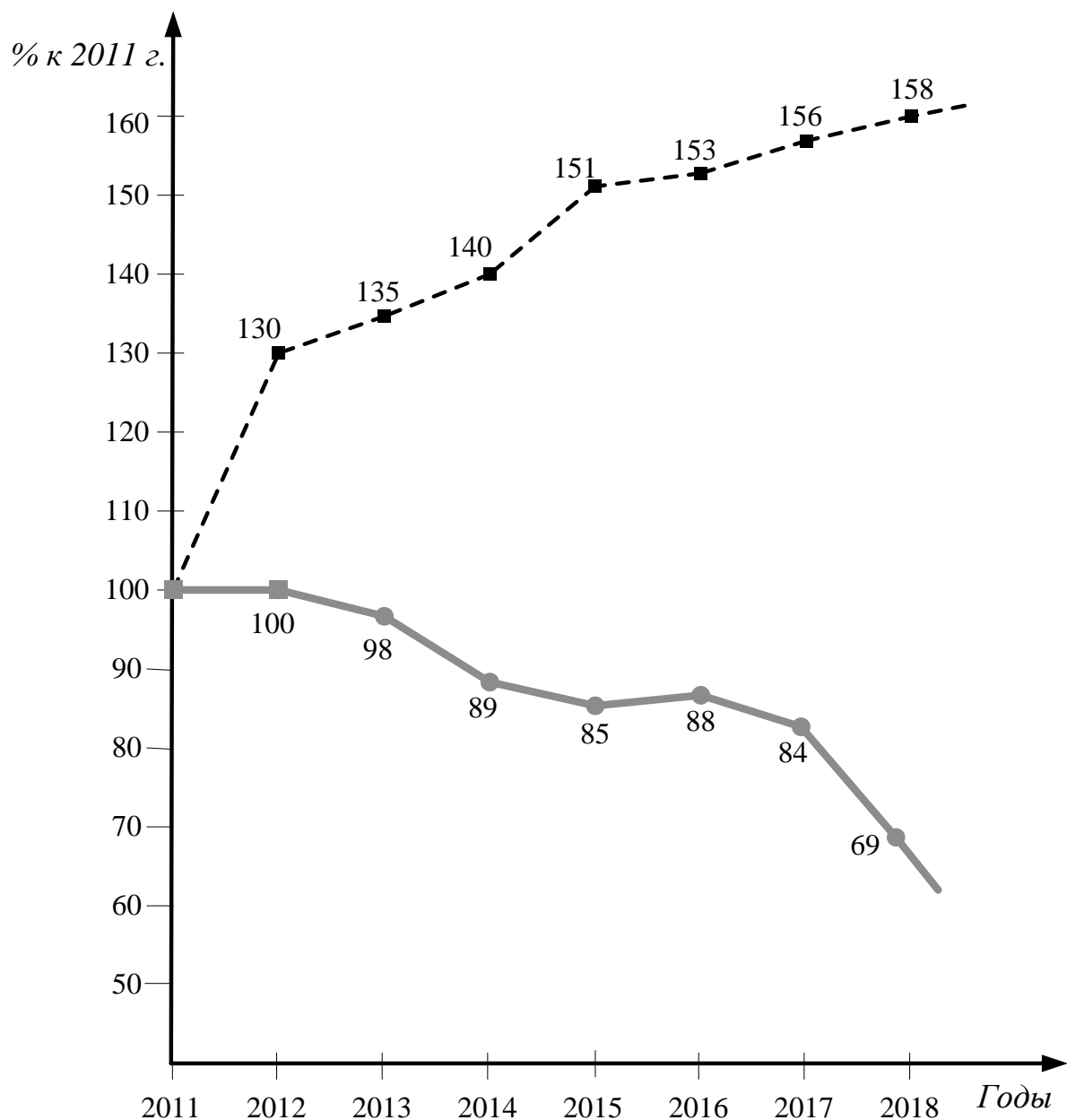
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Всего	6002	6536	6637	6499	6452	10578	10832	10805
в том числе:								
государственная	32	30	11	5	2	6	5	5
частная	5925	6448	6550	6418	6402	10543	10807	10757
смешанная российская	30	41	23	6	4	3	2	10
прочие	15	17	53	70	44	26	18	33

Источник: Служба статистики по Республике Татарстан

Таблица 3. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» организациями различных форм собственности в Республике Татарстан

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Миллионов рублей</i>								
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» - всего	220777,6	287251,0	297459,8	309629,2	333876,5	336856,6	344427,1	349096,0
в том числе по формам собственности:								
государственная	3727,3	4471,9	3582,7	5989,4	4960,3	6830,4	5260,0	5125,9
смешанная	891,4	1245,9	1249,3	1633,1	446,3	219,5	532,3	4066,3
частная	208334,9	272148,2	282460,0	290036,9	306358,1	307047,3	322155,6	331837,6
муниципальная	2110,7	2869,4	3080,8	1399,9	1699,4	2376,7	2484,9	2667,5
общественных организаций	108,0	74,2	36,1	91,6	22,9	15,3	32,1	6,0
совместная российская и иностранная	3267,4	3415,7	3205,9	3725,9	2751,1	2812,2	3509,2	1925,9
иностранная	2337,9	3025,7	3845,0	6752,4	17638,4	17555,2	10453,0	3466,8
<i>В процентах к итогу</i>								
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» - всего	100	100	100	100	100	100	100	100
в том числе по формам собственности:								
государственная	1,7	1,6	1,2	1,9	1,5	2,0	1,6	1,5
смешанная	0,4	0,4	0,4	0,5	0,1	0,1	0,2	1,2
частная	94,4	94,7	95,0	93,7	91,8	91,2	93,4	95,0
муниципальная	1,0	1,0	1,0	0,5	0,5	0,7	0,7	0,8
общественных организаций	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
совместная российская и иностранная	1,4	1,2	1,1	1,2	0,8	0,8	1,0	0,5
иностранная	1,1	1,1	1,3	2,2	5,3	5,2	3,1	1,0

Источник: Служба статистики по Республике Татарстан

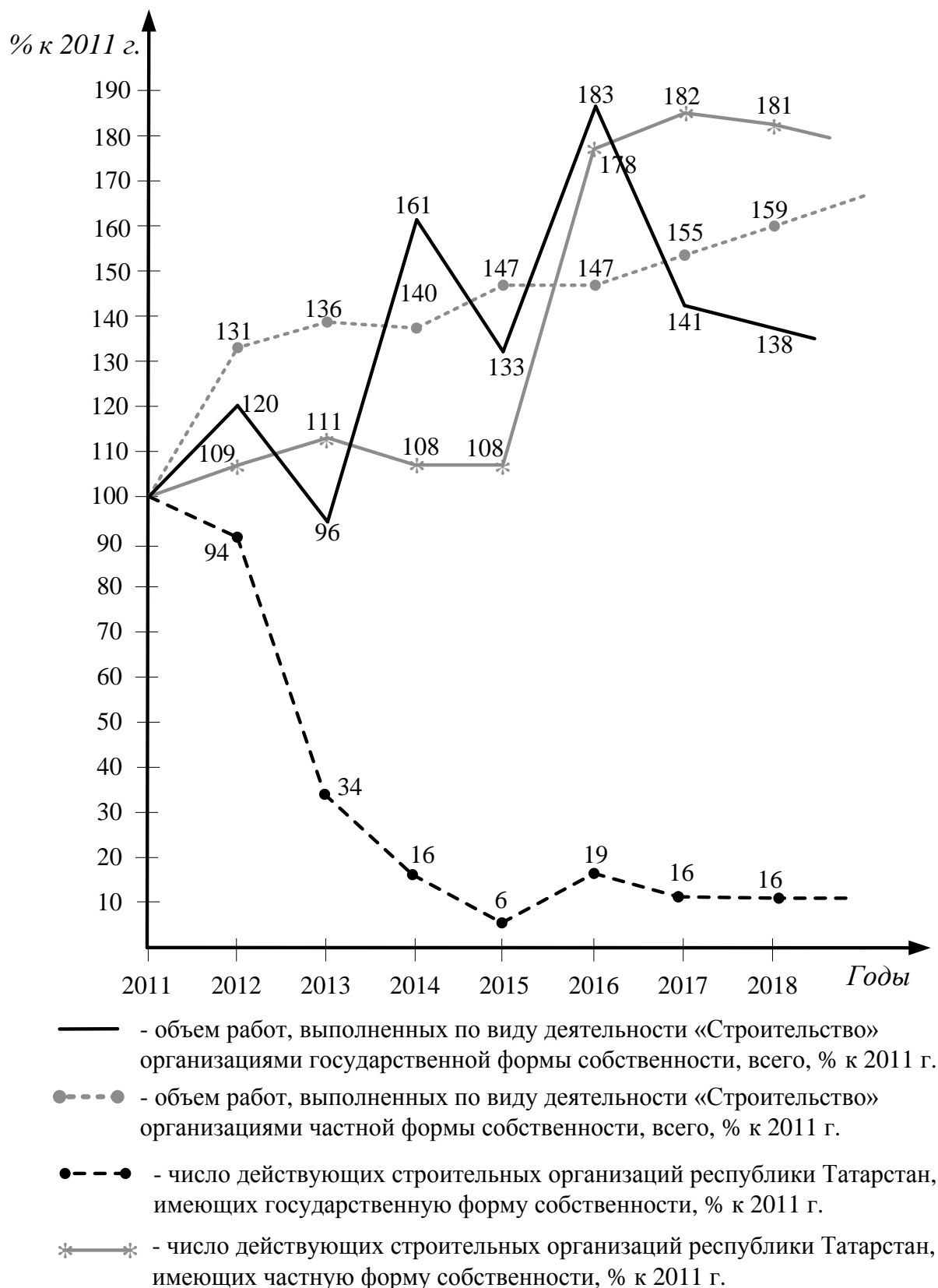


■ - - ■ - объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», всего, % к 2011 г.

● - - ● - среднесписочная численность работников вида деятельности «Строительство», всего, % к 2011 г.

Источник: Служба статистики по Республике Татарстан

Рисунок 1. Динамика объемов работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» и среднесписочная численность работников в Республике Татарстан



Источник: Служба статистики по Республике Татарстан

Рисунок 2. Динамика объемов работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» и количество действующих строительных организаций по государственной и частной формам собственности в Республике Татарстан

Отражение стратегических приоритетов России в Стратегии Татарстана

<i>Стратегические приоритеты России</i>	<i>Приоритетные темы Стратегии Татарстана</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Обеспечение высоких стандартов благосостояния человека, социального благополучия и согласия. • Защита законных прав и интересов граждан, повышение уровня законопослушности населения, улучшение работы судебной системы, активизация территориального общественного самоуправления. • Обеспечение устойчивого естественного роста численности населения Российской Федерации. • Повышение ожидаемой продолжительности жизни до 78 лет (к 2030 году – до 80 лет). • Снижение в два раза уровня бедности в РФ. • Обеспечение устойчивого роста реальных доходов граждан, а также роста уровня пенсионного обеспечения выше уровня инфляции 	<p>Человеческий капитал</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Сбалансированное пространственно-территориальное развитие. • Развитие особых экономических зон и зон опережающего развития, поддержка территориальных экономических кластеров, создание систем управления агломерационными процессами. • Развитие транспортно-транзитной системы России, способствующей развитию хозяйственных взаимосвязей. • Улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно 	<p>Пространство</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Формирование новой эффективной экономики, основанной на знаниях, развитие инновационной деятельности, высокотехнологичных секторов экономики, малого предпринимательства как основного проводника массовых инноваций. • Повышение конкурентоспособности России на мировых рынках, развитие традиционных отраслей экономики России. • Совершенствование нормативной правовой базы, повышение эффективности деятельности органов государственной власти и местного самоуправления, усиление значимости институтов гражданского общества. • Безопасность государства, граждан и общества. • Обеспечение ускоренного внедрения цифровых технологий в экономике и социальной сфере. • Ускорение технологического развития РФ, увеличение количества организаций, осуществляющих технологические инновации, до 50 % от их общего числа. • Вхождение РФ в число пяти крупнейших экономик мира, обеспечение темпов экономического роста выше мировых при сохранении макроэкономической стабильности, в том числе инфляции на уровне, не превышающем 4 %. • Создание в базовых отраслях экономики, прежде всего в обрабатывающей промышленности и агропромышленном комплексе, высокопроизводительного экспортно ориентированного сектора, развивающегося на основе современных технологий и обеспеченного высококвалифицированными кадрами 	<p>Экономика и управление</p>

**Основные понятия структурно-динамического подхода
(по материалам AV Galaxy)**

Экономическая зона – часть территории региона, включающая одно или несколько муниципальных образований, сформированная с учетом естественных природных и административных границ, обладающая социально-экономической и пространственной спецификой, относительно отличающейся от других зон. Границы зон совпадают с границами муниципальных образований.

Базовые экономические комплексы, которые детализируются на подкомплексы и отрасли.

Экономический комплекс – межотраслевой комплекс, подсистема региональной экономики, представляющая собой совокупность близких по профилю деятельности технологически связанных хозяйствующих субъектов; статистический агрегат информации по нескольким видам экономической деятельности. Деление экономики региона на экономические комплексы сплошное – все ВЭД или все субъекты относятся к тому или иному комплексу.

Кластер - это сконцентрированная по географическому признаку группа взаимосвязанных компаний, специализированных, поставщиков, поставщиков услуг, фирм в соответствующих отраслях, а также связанных с их деятельностью организаций (например, университетов, агентств по стандартизации, а также торговых объединений) в определенных отраслях, конкурирующих, но вместе с тем и ведущих совместную работу.

Межотраслевой кластер следует рассматривать как интегрированную структуру, состоящую из взаимосвязанных, юридически независимых предприятий и поддерживающих институтов основной и смежных отраслей, имеющих технологические или иные взаимосвязи и ориентированных на общий рынок ресурсов или потребителей, объединенных инновационной программой, у которых отсутствует контроль над собственностью других участников кластера, но сохраняется контроль над их управлением.

Понятие государственного регулирования

<i>Термин</i>	<i>Определение</i>	<i>Источник</i>
Государственное регулирование	Законодательно оформленная система внешнего воздействия на предприятие	Литовский А.М. Шевченко И.К. Терминологический словарь: финансы, денежное обращение и кредит. – Таганрог, ТРТУ, 2003. – 135 с.
Государственное регулирование	<p>Воздействие государства в лице государственных органов на экономические объекты и процессы и участвующих в них лиц.</p> <p>Государственное регулирование осуществляется, чтобы придать процессам организованный характер, упорядочить действия экономических субъектов, обеспечить соблюдение законов, отстаивать государственные и общественные интересы.</p> <p>Государственное регулирование включает прогнозирование, планирование, финансирование, бюджетирование, налогообложение, кредитование, администрирование, учет, контроль.</p> <p>Государственное регулирование имеет место как в централизованно управляемой, так и в рыночной экономике</p>	Кураков Л. Экономика и право: словарь-справочник. – М., ИАЭП, 2014. – 703 с.
Государственное регулирование	Воздействие на экономику со стороны государства для осуществления собственной экономической политики. Видами регулирования государства могут быть планирование, интервенционизм, протекционизм и др.	Бизнес-словарь, 2001 г.
Государственное регулирование экономики	<p>Процесс воздействия государства на хозяйственную жизнь общества и связанные с ней социальные процессы, в ходе которого реализуется экономическая и социальная политика государства, основанная на определенной доктрине (концепции).</p> <p>Она включает момент целеполагания, целеустановки, причем для достижения поставленных целей используется определенный набор средств (инструментов)</p>	Булатов А.С. Экономика: учебник. – М., Экономист, 2006. – 831 с.

<i>Термин</i>	<i>Определение</i>	<i>Источник</i>
Государственное регулирование экономики	Система типовых мер законодательного, исполнительного и контрольного характера, осуществляемых правомочными государственными учреждениями и общественными организациями в целях стабилизации и приспособления действующей социально-экономической системы к изменяющимся условиям.	Городецкий В. История экономических учений/ Учебник. – М., 2010. – 159 с.
Государственное регулирование экономики	Целенаправленный координирующий процесс управленческого воздействия правительства на отдельные сегменты внутренних и внешнего рынков посредством микро- и макро-экономических инструментов в целях достижения сбалансированного роста общей экономической системы	Ивашковский С.Н. Микроэкономика: учебник. – М., Дело, 2001. – 416 с.
Государственное регулирование экономики	Воздействие государства в лице государственных органов на экономические объекты и процессы и участвующих в них лиц; осуществляется, чтобы придать процессам организованный характер, упорядочить действия экономических субъектов, обеспечить соблюдение законов, отстаивать государственные и общественные интересы. Государственное регулирование в широком смысле слова включает прогнозирование, планирование, финансирование, бюджетирование, налогообложение, кредитование, администрирование, учет, контроль. Государственное регулирование имеет место как в централизованно управляемой экономике, так и при рыночной экономике	Райзберг Б., Лозовский Л., Стародубцева Е. Современный экономический словарь. – М., ИНФРА-М, 2017. – 512 с.
Регулирование инвестиционной деятельности государства	Совокупность государственных подходов и решений, закрепленных законодательством, организационно-правовых форм, в рамках которых инвестор осуществляет свою деятельность. Инвестиционная политика государства зависит от содержания экономических, научно-технических и социальных задач, решаемых на каждом конкретном этапе развития общества. Регулирование выражается в прямом управлении государственными инвестициями; системе налогов с дифференцированием налоговых ставок и налоговых льгот; финансовой помощи в виде дотаций, субсидий, бюджетных ссуд, льготных кредитов	Азрилиян А. Большой бухгалтерский словарь. – М., Институт новой экономики, 1999. – 840 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

**Основные требования к информационным системам,
обеспечивающим градостроительные процессы**

Основные требования к информационным системам, обеспечивающим осуществление градостроительных процедур, должны предусматривать:

- «бесшовное» прохождение всех градостроительных процедур. Заявитель не должен поддерживать множество личных кабинетов в различных информационных системах;

- предзаполнение форм заявлений в части сведений о заявителе и объекте капитального строительства;

- удостоверение личности заявителя либо через ЕСИА, либо усиленной квалифицированной электронной подписью; исключение двойного удостоверения личности, за исключением случаев осуществления в электронной форме гражданско-правовых сделок и подписания документов по итогам таких сделок;

- автоматическое определение случаев отсутствия у заявителя необходимости прохождения процедуры, истечения допустимого срока прохождения процедуры, наличия оснований для отказа в рассмотрении, приостановления рассмотрения заявления, отказа в выдаче требуемого документа, предупредительное информирование заявителя;

- подписание заявления усиленной квалифицированной электронной подписью несколькими созаявителями;

- прикрепление документов к заявлениям должно быть в максимальном объеме замещено указанием уникального идентификационного номера документа в информационной системе, обеспечивающей хранение этого документа;

- описание адреса (местоположения) ОКС, его основных характеристик в заявлениях должно быть замещено уникальным идентификационным номером ОКС;

- заявления и результирующие документы при осуществлении процедур в электронной форме должны передаваться в машиночитаемом формате с целью обеспечения сбора данных о градостроительной деятельности для их обобщения и компьютерной алгоритмизации прохождения процедур;

- межведомственное электронное взаимодействие (в том числе для целей подтверждения подлинности документа) между исполнителем процедуры (органом власти) и информационными системами, обеспечивающими хранение документов в электронной форме, что существенно снизит затраты времени на предоставление информации одних органов власти в адрес других;

- запрос документов из информационной системы по СМЭВ должен осуществляться по уникальному номеру запрашиваемого документа.

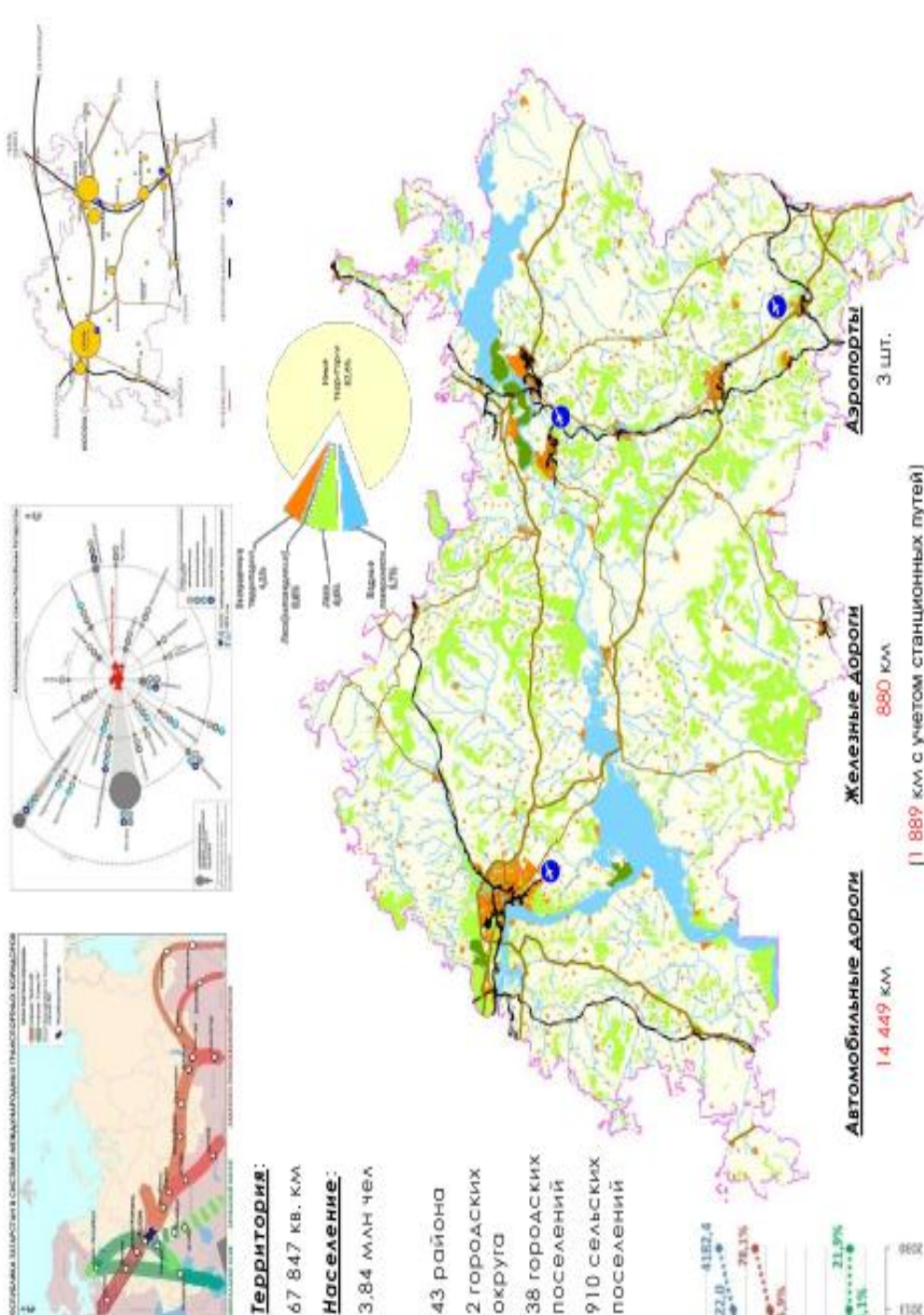
Таблица 1.

Целевые показатели по направлению
«Административные процедуры и барьеры»

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>2018</i>	<i>2024</i>	<i>2030</i>
1.	Доля государственных и муниципальных услуг и государственных функций в сфере строительства, предоставляемых (осуществляемых) в электронной форме, в общем количестве государственных и муниципальных услуг и государственных функций в сфере строительства, %	10	70	100

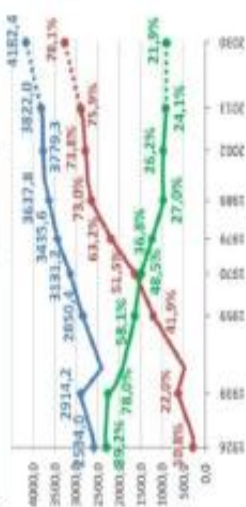
Комплексный пример территории Татарстана

Территория, пространство, транспорт: современное состояние Татарстана



Сравнение плотности населения в Республике Татарстан с государствами Европы и регионами России

Государство/Регион	чел./кв. км
Германия	229
Италия	201
Чехия	133
Польша	123
Франция	116
Бельгия	107
Австрия	100
Испания	92
Румыния	91
Сербия	80
Украина	72
Болгария	66
Ирландия	60
Республика Татарстан (Р-Т)	66,3
Латвия	48
Беларусь	40
Литва	34
Эстония	28
Швейцария	22
Российская Федерация:	8,4
- Московская область	190,8
- Краснодарский край	71,6
- Челябинская Республика	67,6
- Калининградская область	63,7
- Самарская область	59,9
- Тульская область	59,1
- Республика Дагестан	59,0
- Белгородская область	50,9
Республика Татарстан	66,3
- Новосибирская область	49,7
- Владимирская область	49,6
- Липецкая область	48,2
- Ульяновская Республика	36,1
- Ульяновская область	34,1
- Республика Марий Эл	29,5
- Республика Башкортостан	28,5



Крупнейшие проекты развития Республики Татарстан

1. «Наращение мощности производства изопрена (в т.ч. организация производства изобутилена и формальдегида)».
2. «Наращение мощности производства синтетического изопренового каучука (СКИ)» (ПАО «Нижекамскнефтехим», г. Нижнекамск).
3. «Производство альфаолефинов мощностью 37500 тонн в год» (ПАО «Нижекамскнефтехим», г. Нижнекамск).
4. «Создание нового инновационного производства терефталевой кислоты (ТФК) и полиэтилентерефталата (ПЭТФ) в Республике Татарстан» (ООО «СафПЭТ», г. Нижнекамск).
5. «Реконструкция производства ПАО «Казанский вертолетный завод» (ПАО «Казанский вертолетный завод», г. Казань).
6. «Строительство производственного комплекса по глубокой переработке маслосемян» (АО «Нэфисбиопродукт», Лаишевский муниципальный район) и другие.

ПРИЛОЖЕНИЕ И

Направления совершенствования процедур технологического присоединения к электрическим и газораспределительным сетям

1. Увеличена доля заявок на технологическое присоединение, поданных через личный кабинет на сайте ОАО «Сетевая компания» (с 14,75 до 75,7 % при целевом значении 70 %).

2. Реализована возможность заключения договора энергоснабжения до завершения самой процедуры технологического присоединения (т.е. заключение договора энергоснабжения параллельно процедуре технологического присоединения без посещения заявителем энергосбытовой организации).

3. Оптимизирован срок технологического присоединения энергопринимающих устройств (по обязательствам ОАО «Сетевая компания», без учета внешних факторов, средний срок уменьшен с 49,4 до 20,8 дней при целевом значении 90 дней).

4. Упрощена процедура получения разрешения на строительство газопроводов.

5. Обеспечена возможность размещения объектов газоснабжения в случаях, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации, на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков.

6. Министерством промышленности и торговли Республики Татарстан совместно с ООО «Газпром трансгаз Казань» и АНО ВО «Университет Иннополис» разработан и внедрен Интернет-портал с интерактивной картой сети газораспределения и возможностью отслеживать в онлайн режиме статус заявки на технологическое присоединение к сетям газораспределения через личный кабинет. Таким образом, данный Интернет-портал предоставляет услуги потребителям по принципу «одного окна».

Опубликованные работы автора

Публикации в изданиях, рекомендованных ВАК РФ:

1. Кострикин П.Н. Государственная поддержка строительного комплекса в период пандемии COVID-2019: перспективы и риски // Недвижимость: экономика и управление. – 2020. – №3. – С. 20-26. – 0,86 п.л.
2. Кострикин П.Н. Модель синхронизации комплексного развития многофункциональной городской среды // Вестник МГСУ. – 2018. – Т. 13. Вып. 3 (114). – С. 339–348. – 0,5 п.л.
3. Кострикин П.Н. Методы государственной поддержки строительного комплекса: от субсидирования ипотечных ставок к стимулированию рынка облигаций / П.Н. Кострикин // Недвижимость: экономика и управление. – 2017. – №4. – С. 20-26. – 0,86 п.л.
4. Кострикин П.Н. Оценка экономических последствий вступления в действие «Правил землепользования и застройки в Москве» / П.Н. Кострикин // Недвижимость: экономика и управление. – 2017. – №3. – С. 39-46. – 1,15 п.л.
5. Кострикин П.Н. Проблемы эффективности реализации государственных (муниципальных) программ обновления жилищного фонда // Вестник МГСУ. – 2017. – Т. 12. Вып. 11 (110). – С. 1221–1228. – 0,5 п.л.
6. Кострикин П.Н. Изменения в организации жилищного строительства в результате внедрения исчерпывающего перечня административных процедур / П.Н. Кострикин // Недвижимость: экономика и управление. – 2017. – №1 – С.12-18. – 0,9 п.л.
7. Кострикин П.Н. Субсидирование ипотечных ставок в России: исторический опыт и современные реалии / П.Н. Кострикин // Экономика и предпринимательство. – 2017. – №2 (ч.2). – С. 997-1001. – 0,6 п.л.
8. Кострикин П.Н. Анализ методов государственной поддержки жилищного строительства через стимулирование ипотеки (от мирового

опыта к российской практике) / П.Н. Кострикин // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 2 (ч.1) – С. 439-443. – 0,6 п.л.

9. Кострикин П.Н. Новые подходы к инвестиционному обеспечению строительных проектов с применением международных фондов / П.Н. Кострикин // Экономика и предпринимательство. – 2016. – №12 (ч.1). – С. 497-503. – 0,9 п.л.

10. Кострикин П.Н. Внедрение исчерпывающего перечня административных процедур в строительстве: реалии и экономические последствия / П.Н. Кострикин // Экономика и предпринимательство. – 2016. – №12 (ч.1). – С. 527-533. – 0,9 п.л.

11. Кострикин П.Н. Инвестиционные фонды – перспективный инструмент привлечения средств в строительные (девелоперские) проекты / П.Н. Кострикин, Е.Р. Буадзе // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2016. – №1 (64). – С. 83-92. – 1,2 п.л. (0,6 п.л.).

12. Кострикин П.Н. Экономическая эффективность инноваций в строительной сфере – главный фокус форума PROESTATE / П.Н. Кострикин // Недвижимость: экономика и управление. – 2015. – №3. – С. 88-92. – 0,6 п.л.

13. Кострикин П.Н. Зарубежные инвестиционные фонды как инструмент финансирования российских инвестиционно-строительных (девелоперских) проектов / П.Н. Кострикин // Недвижимость: экономика и управление. – 2015. – №1. – С. 60-65. – 0,6 п.л.

14. Кострикин П.Н. Совершенствование экономических механизмов реализации договоров долевого участия в строительстве / П.Н. Кострикин // Недвижимость: экономика и управление. – 2015. – №1. – С. 30-33. – 0,6 п.л. (0,3 п.л.).

15. Кострикин П.Н. Новые подходы к проблеме реконструкции жилых домов: зарубежный опыт и российские реалии / П.Н. Кострикин // Недвижимость: экономика и управление. – 2014. – №1-2. – С. 74-80. – 0,6 п.л. (0,3 п.л.).

16. Кострикин П.Н. Апартаменты – перспектива девелопмента / П.Н. Кострикин // Недвижимость: экономика и управление. – 2013. – №2. – С. 131-136. – 0,5 п.л. (0,25 п.л.).

Монографии:

17. Кострикин П.Н. Инвестиционное обеспечение девелопмента недвижимости: монография / П.Н. Кострикин – Saarbrücken : LAP LAMBERT Academic Publishing. – 2016. – 328 с. – 18,3 п.л.

18. Кострикин П.Н. Инвестиционное обеспечение развития недвижимости: монография / П.Н. Кострикин. – Москва : МАКС Пресс. – 2015. – 232 с. – 14,5 п.л.

Статьи, учебники, учебные пособия, тезисы и материалы конференций:

19. Kostrikin P.N. State Support of Building Complex through Mortgage Rate Reduction: Prospects and Risks. XXIII International Scientific Conference on Advance In Civil Engineering. Construction The Formation Of Living Environment. - Hanoi, Vietnam. – 2020.

20. Кострикин П.Н. Синхронизация процессов комплексного развития городских территорий: экономическая модель / сборник тезисов докладов V Международной научно-практической конференции «Инновационные подходы развития экономики и управления в XXI веке» (г. Москва, 27 декабря 2019 г). – М.: РАНХиГС, Изд-во «Спутник+». – 2019. – с.38-47.

21. Kostrikin P.N. The Economic Model of Synchronizing the Processes of Integrated and Sustainable Development of Urban Areas. Proceedings of the International Scientific Conference «Far East Con» (ISCFEC 2018), Advances in Economics, Business and Management Research, Vol.47 (2019). DOI: <https://doi.org/10.2991/iscfec-18.2019.87>.

22. Kostrikin P.N. The effectiveness of housing renovation programs in the Russian Federation. International Science Conference SPbWOSCE-2017 «Business Technologies for Sustainable Urban Development», MATEC Web of Conf., 170 (2018) 01088 DOI: <https://doi.org/10.1051/mateconf/201817001088>.

23. Kostrikin P.N. The Approval of Zoning and Development Rules in Moscow: Analyzing the Economic Impact. International Conference on Construction and Architecture: Theory and Practice of Industry Development (CATPID 2018), Materials and Technologies in Construction and Architecture, Materials Science Forum. – Vol. 931. – 2018. DOI: <https://doi.org/10.4028/www.scientific.net/MSF.931.862>.

24. P.N. Kostrikin, Setting the urban development standards as the basis of ensuring eco-economic sustainability of construction: тезисы / The solution of environmental problems in the construction industry and real estate: VII International Scientific and Technical Conference (March 1–4, 2018, Ho Chi Minh City (Vietnam)) / A.N. Kirillova, P.N. Kostrikin. - Ho Chi Minh: University of Architecture Ho Chi Minh City (UAH). – 2018.

25. Kostrikin, Pavel. Cutting Administrative Barriers in Construction – What is the Actual Economic Effect? Journal of Advanced Research in Law and Economics. – 2017. – Volume VIII 4(26). – pp. 1175 – 1184. DOI:10.14505/jarle.v8.4(26).15.

26. Kostrikin P.N. Analysis of the approaches to state support for housing construction through mortgage incentives: from the USA to Russia/ P.N. Kostrikin // International Journal of Civil Engineering and Technology. – 2017. – Vol. 8. Issue 11. – pp. 1150-1160.

27. Основы организационно-управленческой деятельности в ЖКХ (методические указания к практическим занятиям и выполнению курсовой работы для обучающихся по направлению подготовки 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура)/ Е.Н. Оренбурова, П.Н. Кострикин. - Москва: Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет. – 2018. – 0,38 п.л. (0,18 п.л.).

28. Экономика и управление жилищно- коммунальным хозяйством: учебник/ Авилова И.П., Акристиний В.А., Банцера О.Л. [и др.] ; под общ. ред. П. Г. Грабового. - Москва: «АВС» и «Просветитель». – 2018. – 27,22 п.л. (0,25 п.л.).

29. Формирование организационно-экономического механизма развития предприятий: методические указания к практическим занятиям и самостоятельной работе по дисциплине «Управление государственным, муниципальным и частным жилищным фондом» для обучающихся по направлению подготовки 38.04.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура / П.Г. Грабовый, А.В. Капусткина, П.Н. Кострикин. - Москва : Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет. – 2017. – 33 с.

30. Сервейинг: организация, экспертиза, управление : практикум: часть третья : управленческий модуль в системе сервейинга / Н.Г. Верстина, Т.Н. Кисель, О.А. Куракова [и др.] ; под общ. ред. П. Г. Грабового. – Москва : Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет. – 2016. – 312 с. – 18,13 п.л. (0,87 п.л.).

31. Сервейинг: организация, экспертиза, управление : часть третья : управленческий модуль системы сервейинга: учебник / П.Н. Кострикин [и др.] ; под общ. ред. П. Г. Грабового. – Москва : АСВ : Просветитель. – 2015. – 552 с. – 45,5 п.л. (2,88 п.л.).

32. Сервейинг: организация, экспертиза, управление : часть первая : организационно-технологический модуль системы сервейинга: учебник / П.Н. Кострикин [и др.] ; под общ. ред. П. Г. Грабового. – Москва : АСВ : Просветитель. – 2015. – 560 с. – 45,5 п.л. (1,21 п.л.).

33. Кострикин П.Н. Биржевой фонд – новый инструмент привлечения инвестиций в строительные проекты? / П.Н. Кострикин // Развитие научной школы теории управления недвижимостью: сборник материалов Международного научно-практического семинара, 30 октября 2015 г., г. Москва. – Москва. – 2015. – С. 85-90. – 0,4 п.л.

34. Российская архитектурно-строительная энциклопедия, том XV «Недвижимость в строительной и жилищно-коммунальной сферах России» : энциклопедия / Авилова И.П. [и др.]. – М.: Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ). – 2013. – 352 с. – 27,6 п.л. (0,6 п.л.).

35. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города : учебник / Грабовый П.Г. [и др.]. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект. – 2013. – 712 с. – 99,4 п.л. (0,65 п.л.).