

# ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	5
Глава 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ НЕПЕРСПЕКТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ МОНОПРОФИЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ИХ РЕАБИЛИТАЦИЕЙ.....	8
1.1. Анализ состояния проблемной территориально-региональной недвижимости ....	8
1.2. Анализ воздействия проблемных территорий и монопрофильной недвижимости на функционирование экономических систем в России и за рубежом ..	18
1.3. Научные подходы к организации и управлению строительством монопрофильных территориальных земельно-имущественных комплексов.....	37
Глава 2. МЕТОДОЛОГИЯ ФОРМИРОВАНИЯ МЕХАНИЗМА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МОНОПРОФИЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КЛАСТЕРОВ .....	50
2.1. Классификация населенных пунктов с учетом факторов неперспективности развития .....	50
2.2. Прогнозирование потребности ресурсного обеспечения, необходимого для социально-экономического развития монопрофильных территориальных кластеров .....	60
2.3. Общая модель развития и организация деятельности предприятий территориального инвестиционно-строительного комплекса в качестве основной производственной составляющей монопрофильного территориального образования .....	69
Глава 3. МОДЕЛИРОВАНИЕ ПРОЦЕССОВ ЗАКРЫТИЯ НЕПЕРСПЕКТИВНЫХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В РАЙОНАХ КРАЙНЕГО СЕВЕРА И ПРИРАВНЕННЫХ К НИМ ТЕРРИТОРИЯХ .....	83
3.1. Формирование факторного пространства к оценке перспектив развития населенных пунктов .....	83
3.2. Оценка факторов, влияющих на коммерческую привлекательность территории под строительство пускового инновационного комплекса .....	106
3.3. Модели управления территориальным земельно-имущественным комплексом для модернизационного типа города .....	117
Глава 4. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ ТЕРРИТОРИЙ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ .....	131
4.1. Методологические основы выбора предприятий, которые целесообразно размещать на территории монопрофильного территориального образования, и определение стратегии их деятельности .....	131
4.2. Многоступенчатая модель синхронного инвестиционного и финансового планирования .....	149
4.3. Экономико-математическая модель определения результативности реализации инвестиционно-строительных проектов монопрофильной недвижимости на территории-кластере .....	160
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	186
Библиографический список .....	188

## **ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНЯТЫХ СОКРАЩЕНИЙ**

ЖКК — жилищно-коммунальный комплекс

ЖКУ — жилищно-коммунальные услуги

ЖКХ — жилищно-коммунальное хозяйство

ЗИК — земельно-имущественный комплекс

ИСК — инвестиционно-строительный комплекс

ИСП — инвестиционно-строительный проект

ИФК — инфраструктурный комплекс

МПТО — монопрофильное территориальное образование

МФК — многофункциональный комплекс

МФПК — многофункциональный пусковой комплекс

ОЭП — организационно-экономический процесс

ОЭС — организационно-экономическая стадия

ППК — промышленно-производственный комплекс

СЭР — социально-экономическое развитие

ТЗИК — территориальный земельно-имущественный комплекс

ТИСК — территориальный инвестиционно-строительный комплекс

ТМПК — территориальный монопрофильный комплекс

ТМФК — территориальный многофункциональный комплекс

ТОР — территория опережающего развития

ТПК — территориальный промышленный комплекс

УР — управление результативностью

## ВВЕДЕНИЕ

Ситуация, сложившаяся в инвестиционно-строительном комплексе, свидетельствует о необходимости и неотложности коренных изменений системы управления всей сферой недвижимости, в том числе расположенной на территории монопрофильных населенных пунктов.

Перед городами, оказавшимися в подобной ситуации, остро стоит проблема выбора стратегического пути развития. Запас прочности, который был заложен во время работы в городах градообразующих предприятий, практически исчерпан, и требуется поиск новых ресурсов для их развития.

Катализатором развития в современных условиях стала разработка качественно новой стратегии социально-экономического развития, которая нацелена на привлечение новых инвестиций и создание разветвленной и динамической системы экономических связей.

Если в городах с развитой многоотраслевой экономической базой падение объемов производства и сокращение рабочих мест на ряде предприятий в период кризиса вызывает переток специалистов различных отраслей промышленности в сферу торговли, услуг и т.д., то в монопрофильных городах остановка градообразующего предприятия способна парализовать всю жизнедеятельность города.

Для устойчивого экономического роста моногородов важно, чтобы в них сформировались и получили развития отрасли, наиболее эффективно использующие местную специфику, имеющийся потенциал, чтобы появились новые виды производства. В результате такой модернизации появится возможность создания базы для повышения уровня жизни горожан и развития социальной сферы.

Экономические приоритеты в стране предполагают формирование территорий опережающего развития (ТОР) как будущих доноров роста внутреннего национального дохода. Это требует коренного изменения структуры, механизма и методов управления в инвестиционно-строительной сфере с целью ее качественного обновления и на этой основе решения задач по интенсификации экономики народного хозяйства.

Ключевым фактором, оказывающим влияние на сокращение сроков строительства объектов недвижимости на ТОР, признаны факторы *непрерывности управления и управления результативностью*, сущность которых сводится к необходимости управления инвестиционно-строительным проектом (ИСП), начиная с самых ранних стадий, т.е. с принятия решения о сооружении объекта недвижимости, и заканчивая эксплуатационной стадией.

Управление результативностью инвестиционно-строительных проектов — это претворение в жизнь инвестиционно-строительных программ по развитию ТОР и превращение макроэкономических планов в конкретные результаты. Эта концепция охватывает все уровни управления (отрасль, регион, территориально-строительный комплекс, муниципальные органы власти) и процессы строительного производства.

Вместе с тем, решение проблемы, связанной с размещением и реализацией проектов строительства объектов многофункциональных комплексов, имеющих национальные приоритеты, зависит от социального-экономического состояния моногородов, развитости их инфраструктуры и ЖКХ в составе территориальных земельно-имущественных комплексов.

Однако имеющиеся в настоящее время исследования в рамках формирования инновационной стратегии функционирования и развития производственно-промышленного, инвестиционно-строительного, инфраструктурного и жилищно-коммунального комплексов в составе территориальных земельно-имущественных комплексов не восполняют в полной мере имеющийся пробел, связанный с повышением инвестиционной привлекательности и конкурентоспособности территорий. Методический инструментарий оценки эффективности инновационной системы предприятий моногорода может быть существенно расширен за счет использования математических моделей на основе теории рисков и экономической устойчивости моногородов, включения методики выбора оптимального решения в условиях неопределенности среды, расчетов результативности функционирования как территории-кластера, так и производственно-строительных процессов, а также методик оценки инвестиционной привлекательности предприятий территории-кластер и индикативного планирования социально-экономического развития моногорода.

В отечественной и зарубежной теории и практике известны различные подходы и методы, связанными с реформированием и модернизацией монопрофильных территориальных образований, несмотря

на это, недостаточно исследованными остаются многие теоретические, методологические и методические вопросы.

Зарубежные специалисты экономические процессы исследуют применительно к условиям сложившейся рыночной системы хозяйствования. Особенности современного национального развития, в частности в России, в период стагнации экономики существенно отличаются от классической рыночной экономики.

Применение классической теории системы управления к экономическим процессам в России осложняется еще и тем, что экономика нашей страны находится в переходном состоянии: от административно-командной системы к системе современной рыночной экономики с различными механизмами, включая взаимодействие государственного предпринимательства с частными субъектами рыночной экономики.

В качестве научной концепции авторы предлагают подход, основанный на научных принципах комплексного решения проблемы управления строительством объектов монопрофильной недвижимости на территориях опережающего развития, базирующийся на механизме государственно-частного партнерства в лице министерств, ведомств, территориально-региональных органов управления, а также частных девелоперов-застройщиков для реализации ИСП, имеющих национальные приоритеты.

В качестве источников при подготовке настоящей монографии были использованы наиболее значительные в рассматриваемой предметной области научные труды отечественных ученых, в том числе А.Х. Бижанова, К.П. Грабового, А.М. Крыгиной, В.Я. Осташко, С.Н. Петровой, И.Я. Погребного, Л.Ф. Смолиной, Б.Б. Хрусталева и др.

# **Глава 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ НЕПЕРСПЕКТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ МОНОПРОФИЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ИХ РЕАБИЛИТАЦИЕЙ**

## **1.1. Анализ состояния проблемной территориально-региональной недвижимости**

Попытки решить проблему, связанную с реабилитацией проблемных территорий, в первую очередь, монопоселений, предпринимались и предпринимаются постоянно как на уровне государства, так и руководителями регионов и муниципальных образований. В основе этих решений заложен механизм перераспределения бюджетных средств между центром и регионами, в составе которых имеются проблемные территории с расположенной на них недвижимостью, а также различные изменения административно-территориального устройства регионов, городов. К сожалению, использованные методы финансового «выравнивания» оказались неэффективными и была сделана попытка ориентироваться на «регионы-локомотивы» [66]. В результате чего появился новый субъект российской Федерации — Пермский край, а в настоящее время процесс объединения получил развитие таких территорий, как Сибирь и Дальний Восток.

Решение данной проблемы связано как с научным обоснованием эффективного пространственного развития территориально-региональных образований, так и с решением вопросов, связанных с использованием или закрытием неперспективных моногородов с объектами недвижимости, расположенных на данных территориях. Такие решения могут быть объективными и верными только в том случае, если данная проблема будет рассматриваться с использованием научных методов и подходов.

Как известно, для каждой отдельно взятой территории характерны свои особенности, уровень экономического и социального развития, наличие соответствующей инфраструктуры, которые необходимо учитывать при реабилитации освобождаемых территорий, в то же время должны быть разработаны общие принципы и подходы, способные

решать проблему функционирования неперспективных поселений, оценить эффективность проектов по перебазированию, реформированию и ликвидации промышленной недвижимости.

Существующие поселения состоят из объектов монопрофильной недвижимости, так как они создавались как обслуживающий сектор по функционированию градообразующего промышленного предприятия монопрофильных комплексов предприятий.

Монопрофильная недвижимость состоит из объектов земельно-имущественного комплекса, включающего различные иерархические уровни организационно-правовых видов и форм собственности, а также саму недвижимость: жилищную, промышленную, инфраструктурную, коммунальную и т.д.

Россия получила в наследство от плановой советской экономики значительное количество моногородов, жизнь которых полностью зависит от работы одного, в лучшем случае нескольких предприятий [90].

Исходным моментом для анализа состояния проблемной территориально-региональной недвижимости является уточнение понятия «моногород» применительно к ситуации, реально сложившейся в Российской Федерации. Юридически и экономически закрепленного толкования термина «моногород» не существует и поэтому необходимо определить систему критериев, по которым населенные пункты Российской Федерации могут быть отнесены к данной категории.

В РФ существуют не только города, но и поселки, функционирующие на базе какого-то одного предприятия.

А потому более правильно сделать акцент на том, что нами исследуется определенный тип территориальных образований, а не только городов в жестко определенном смысле данного термина. В связи с чем под термином «моногород» более правильно понимать монопрофильное территориальное образование (МПТО) на базе градообразующего предприятия.

Для вычленения совокупности моногородов из общей массы городских поселений России в настоящее время существует и практически используется несколько подходов [29, 47, 248]. Первый подход является количественным и состоит в том, что к моногородам относятся населенные пункты со следующими характеристиками:

- имеющие одно предприятие с численностью занятых более 5000 чел.;

- на предприятии работает (включая членов семей) больше 50 % общей численности населения данного населенного пункта.

Если проанализировать список моногородов, составленный Министерством экономики РФ, в соответствии с этим критерием, то можно отметить, что в основном в него попали поселки городского типа и в небольшом количестве районные центры.

Второй подход трактует это понятие уже более широко и пытается увязать деятельность предприятия данного города (или даже двух предприятий) с доходной частью местного бюджета. Предполагается, что если доля доходов, поступающая от этого предприятия, выше 30 % доходной части городского бюджета, то такое предприятие может быть отнесено к градообразующим, а населенный пункт — к моногородам. Очевидно, что второй подход не противоречит первому, но охватывает проблему более широко: города, отобранные в соответствии со вторым критерием, скорее всего, включают в себя и список, составленный в соответствии с первым критерием.

Как представляется авторам, более приближенным к определению тех параметров, которые характерны для моногородов, был бы учет доли доходов, которые получают жители данного города, работающие на конкретном предприятии этого города, в общем объеме доходов населения города.

Приняв во внимание все вышеизложенные обстоятельства, целесообразно использовать некоторую комбинацию критериев, включающих следующие показатели:

- наличие в городе только одного или нескольких однотипных предприятий, относящихся к одной отрасли или обслуживающих один узкий сегмент отраслевого рынка, при том что остальные предприятия города обслуживают только внутренние нужды города или проживающих в нем людей;

- наличие в городе цепочки технологически связанных предприятий, работающих на один конечный рынок, кроме предприятий, обслуживающих внутренние нужды города;

- значительная удаленность города от других, более крупных населенных пунктов (что снижает возможность мобильности жителей);

- значительная зависимость доходной части бюджета города от деятельности одного (или нескольких) крупного предприятия;

- низкая диверсификация сфер занятости населения города (однородный профессиональный состав);

- неблагоприятный климат, ограничивающий возможность заниматься подсобным сельским хозяйством в качестве альтернативной сферы деятельности;



– отсутствие развитой инфраструктуры, обеспечивающей связь города с внешним миром (дороги автомобильные и железные, телефонная сеть и т.д.).

Во многих случаях монопрофильный город — это населенный пункт, экономика которого опирается на использование какого-то моноресурса. Моноресурсы при этом могут быть классифицированы на несколько типов:

– естественные (залежи полезных ископаемых, другие ценные природные ресурсы);

– искусственные (например, памятники старинной архитектуры, привлекающие туристов, крупные предприятия);

– естественно-искусственные (например, курортные города, возведенные в местностях с особо благоприятными условиями отдыха или лечения больных, морские и речные порты и др.);

– искусственно-естественные (например, поселки около электростанций, использующих водные ресурсы искусственно созданных водохранилищ).

Соответственно различие между моногородами во многом определяется тем, на основе какого из моноресурсов они ранее существовали, а будущее этих городов — перспективами дальнейшего использования данного моноресурса [5].

Реально наиболее важный экономический признак остропроблемных городов России — узкая сфера приложения труда. Исследования малых городов показали, что для значительной части таких населенных пунктов характерна узкопрофильность. А это влечет за собой нарушение демографической ситуации, то есть порождает отток специалистов, достаточно широкий круг серьезных проблем по финансированию кризисного состояния территориального монопрофильного комплекса (ТМПК).

Развитие моногородов имело свою определенную российскую особенность, обусловленную отличием закономерностей расселения населения в России и странах Европы. Если в западных странах плотность населения была весьма большой, что давало возможность довольно беспрепятственного перетекания рабочей силы с одного завода на другой в случае потери первым рынков сбыта и банкротства, то Россия из-за своих больших территорий и очень небольшой плотности населения такой модели, основой которой является территориальная мобильность рабочей силы практически не могла быть использована. В итоге в случаях структурных смен производства рабочая сила не перемещалась

от завода к заводу (как в западных странах). Напротив, в России обычно вынуждены были к рабочей силе перемещать заводы. Это и есть та главная особенность развития производительных сил страны, которая сформировала нынешнее положение моногородов в хозяйственной системе России [192].

Значительное число моногородов возникло в военное время за счет эвакуированных предприятий, причем позднее ряд монопоселков слился с близкорасположенным городом.

Ряд моногородов появился в результате реализации новой концепции, связанной с рассредоточением производства из крупных городов и активного привлечения рабочей силы из местного и сельского населения.

Реализация оборонной политики привела к необходимости создания закрытых городов, в которых ограничивался въезд и выезд граждан. Эти города выделяли в самостоятельные административные образования, соответственно, в данных городах никакого другого производства не размещали.

Задача развития научно-технического потенциала страны выдвинула необходимость создания наукоградов, такой подход впервые был опробован при создании Академгородка в Новосибирске. Позже были созданы города Дубна, Королев, Обнинск, Протвино, Троицк, Черноголовка, Зеленоград и другие.

Кроме этого, возникновение моногородов в советские времена было во многом обусловлено тем, что отечественные предприятия и заводы практически не имели свободных мощностей и оборудование загружалось на 100 % и более. В результате остановить любое производство для его реконструкции было невозможно, так как вся продукция была распределена по потребителям, включая жесткие технологические «связи» и сокращение режима производства какой-нибудь продукции на данном производстве не перекрывалось другими.

Выпуск любого нового продукта был связан с необходимостью создания нового производства практически с нуля. Для организации производства определенных видов промышленной продукции приходилось строить новые заводы и создавать новые города. В результате чего предполагалось поддержать малые города, превратив их в площадки для создания филиалов крупных производств, завязанных в технологическую сеть. Эта политика была реализована на практике: в малых городах (Дорогобуж, Рославль и др.) появилось много производств, которые входили в такие крупные объединения, как ЗИЛ, ГАЗ, будучи

очень жестко сориентированными на кооперацию с головным предприятием. Именно жесткость связи поставщика и потребителя была отличительной чертой создания таких пространственно-распределенных производственных систем.

Таким образом, развитие монофункциональных городов, с одной стороны, обусловлено стремлением государства решать как экономические и социальные проблемы, так и проблемы оптимизации структуры расселения.

В монопрофильных городах и населенных пунктах проживает 24 млн 544 тыс. чел., что составляет около 17,2 % российского населения. Судя по данным Экспертного института и НМЦ «Города России», монопрофильные города составляют соответственно от 43 до 46 % от общей численности городов России и производят около 30 % от всего объема промышленной продукции страны.

Сложность решения проблем, связанных с реабилитацией проблемной территориальной недвижимостью, напрямую зависят от такого параметра, как численность населения, проживающего на той или иной территории. В этой связи важно понять, какая численность населения наиболее характерна для моногородов.

Распределение монопрофильных городов по числу жителей следующее:

- крупных городов с численностью более 100 тыс. жителей — 43;
- городов с населением от 50 до 100 тыс. — 78;
- городов с населением от 25 до 50 тыс. — 125;
- городов с населением менее 25 тыс. — 221.

Последствия мирового финансового кризиса заметно изменили хозяйственную и социальную жизнь монопоселений, градообразующих предприятий, наукоградов и прочих закрытых поселений в России. Основными причинами изменений стали: затруднение деятельности их градообразующих предприятий, узкая сфера занятости и ограниченные возможности маневра населения при потере работы, свертывание социальной инфраструктуры, сокращение налогооблагаемой базы местных бюджетов.

Из-за малой экономической привлекательности число жителей малых моногородов не растет, инфраструктура находится в состоянии глубокого упадка.

Как правило, сотрудники и рабочие, которые работают на градообразующих предприятиях, живут в жилых домах, находящихся на балансе этих предприятий. Расходы на их содержание включаются

в себестоимость продукции, что делает ее очень часто неконкурентоспособной.

На обострение экономической ситуации существенное влияние также оказали различия в стартовых условиях, вхождения монопрофильных городов в рынок. Если для московской агломерации характерной является постиндустриальная стадия развития, то например, Калмыкия и Тува пребывают в доиндустриальной стадии.

Сокращение и распад прежних хозяйственных связей между регионами и бывшими республиками привели к тому, что в моногородах стали создаваться собственные замещающие производства, но они оказались малоэффективными. Неотрегулированность тарифов на электроэнергию и перевозки грузов, высокие железнодорожные тарифы сильно затрудняют связи с Центром дальневосточных регионов и усиливают их тяготение к сопредельным странам.

По данным Росстата наблюдается четко выраженная инвестиционная дифференциация между капиталонедостаточными и капиталозбыточными регионами. Более половины всех инвестиций в основной капитал приходится на топливно-энергетический и транспортный комплексы. Особенно остро вопрос инвестиционной активности стоит по отношению к капиталонедостаточным регионам.

Кроме того, экономические реформы, проводимые в нашей стране, коренным образом изменили ситуацию в регионах, что в значительной степени повлияло на деятельность монопрофильных предприятий, расположенных на их территории.

Переход России от плановой системы к рыночному способу хозяйствования сопряжен с рядом трудностей не только общего, но и территориально-регионального характера.

Анализ деятельности моногородов позволил выявить внешние факторы, которые в большей степени повлияли на их деятельность:

- геополитика;
- конъюнктура мирового рынка;
- таможенная и пограничная политика государства;
- налоговая политика государства;
- политика государства в области валютного регулирования;
- цены на продукцию и услуги, производимые естественными монополистами;
- военная доктрина государства;
- инвестиционный климат в стране;
- экономические санкции западных государств и США;

- бюджетная политика государства;
- государственный и муниципальный заказы;
- правовое поле реформ, законодательные ограничения в решении тех или иных вопросов реструктуризации, связанных, в частности, с возможностью увольнений, переселения в другие населенные пункты и т.д.

Если говорить о внутренних факторах, то это, в первую очередь, качество материальных активов.

Качество материальных активов градообразующих предприятий является решающим для перехода России к стадии экономического развития.

К сожалению, освоение предприятиями России производства новой техники снизилось по отношению к дореформенному уровню вдвое.

Только на каждом шестом промышленном предприятии с численностью свыше 200 чел. осуществлялась инновационная деятельность, причем такая ситуация сохраняется в промышленности уже несколько десятков лет, практически с самого начала реформ. По данным специалистов, в настоящее время каждая третья единица оборудования подлежит списанию на лом. Как свидетельствуют статистические данные, степень износа основных фондов в промышленности составляла 47,8 %, в том числе степень износа машин и оборудования составляла 63,7%. Это означает, что для целого ряда предприятий, даже при наличии рынка на данный вид продукции, невозможно выпускать ее с должным качеством и требуются значительные капитальные вложения для осуществления модернизации производства.

В настоящее время регионы в большей степени ориентируются не на общегосударственные цели, а на цели, обеспечивающие их устойчивое функционирование и развитие с учетом общегосударственных программ. Развитие регионального потенциала рассматривается в качестве основной цели, обеспечивающей эффективное функционирование региональных систем.

Существенно меняется роль предприятий, расположенных на территории региона. Предпочтение отдается отраслям, связанным с оказанием услуг, включая финансовую сферу, в то время как ранее отдавалось предпочтение предприятиям сферы материального производства.

Изменение условий функционирования привело к тому, что регионы вынуждены искать новые источники привлечения денежных средств, в том числе собственные, вместо ранее выделенных государственных

капвложений, которые централизованно направлялись на предприятия различных отраслей промышленности [95].

Взаимоотношения предприятий с региональными органами управления в настоящее время строятся на новых принципах, обусловленных тем, что предприятия стали самостоятельными и мало зависят от решений, принимаемых управляющими системами.

В сложившихся условиях руководители субъектов Российской Федерации совместно с корпоративным сектором экономики должны самостоятельно определять стратегию развития своих территорий, направленную на решение проблем повышения конкурентоспособности продукции, которая производится на предприятиях монопрофильных городов, и спроса на нее, повышение экспортного потенциала и возможностей импортозамещения по важнейшим видам продукции, обеспечение занятости трудоспособного населения, привлечение инвестиций в реальный сектор экономики развития социальной сферы жилищного строительства и сохранения окружающей среды, повышение доходов населения и сбалансированности бюджетов региона и муниципальных образований.

Между тем, Президент России В.В. Путин, выступая на заседании госсвета страны 21 июля 2006 г., посвященном теме развития регионов, сказал: «На территории страны не должно быть отсталых провинций и «медвежьих углов», живущих отдельно от планов всей России и тенденций развития современного мира».

Принципиальным вопросом при оценке монопрофильных городов является оценка и определение добавленной стоимости, производимой населением моногорода, а также совокупного территориально-регионального дохода (ТРД).

Под добавленной стоимостью, созданной моногородом, мы будем понимать разницу между стоимостью продукции и услуг, реализованных предприятиями моногорода, и стоимостью ресурсов (сырья, материалов, комплектующих и т.д.), приобретенных этими предприятиями для изготовления этой продукции, а также полученных городскими властями для обеспечения комфортных условий жизни в городе. В такой трактовке добавленная стоимость моногорода выступает как показатель, характеризующий соотношение между ценностью продукции и ценностью ресурсов и благ хозяйственного комплекса, необходимых предприятиям города и городским властям для осуществления производственной деятельности и организации жизни в городе. Используя данный показатель, можно оценить, какой вклад вносит со-

ответствующий монопрофильный город в общую величину добавленной стоимости, создаваемой усилиями населения страны в целом.

Анализ показывает, что большая часть моногородов и их градообразующих предприятий производит отрицательную добавленную стоимость, а это означает, что рыночная стоимость потребляемых материальных ресурсов больше рыночной стоимости производимой продукции, т.е. возникает ситуация, при которой по определению образуется отрицательная рыночная стоимость, что приводит к кризисному состоянию функционирования ТМПК. Отсюда напрашивается вывод: производящие отрицательную добавленную стоимость предприятия являются балластом, не имеющим своей перспективы развития.

Органами всех уровней власти в настоящее время предпринимаются усилия по стабилизации ситуации в моногородах. Идет поиск форм и методов их поддержки. Решение проблем монопрофильных городов рассматривается в качестве одного из основных приоритетов государственной политики. Предлагаются пути вывода моногородов на траекторию устойчивого развития, так как упразднение многопрофильной недвижимости сопряжено с большими трудностями не только общего, но и регионального характера.

Как показывает практика, развивать значительную часть малых городов бесперспективно, вместо этого целесообразно создать общие условия для ускоренной миграции населения из моногородов на территории опережающего развития, создаваемые для реализации конкурентоспособной продукции на мировом рынке, таким образом, обеспечивая необходимую мобильность трудовых ресурсов и создавая агломерации, равномерно распределенные по территории всей страны.

Именно такая тенденция развития определена как общемировая в Докладе Всемирного банка 2009 году о мировом развитии «Новый взгляд на экономическую географию».

По данным аналитиков Всемирного банка, «производство концентрируется в больших городах, наиболее развитых районах и богатых странах. Половина объема мирового производства сосредоточена на полутора процентах территории планеты.

Крупные города и мегаполисы в современном мире являются магнитом, притягивающим производство, так как именно там концентрируется основные финансовые институты и капитал. В свою очередь концентрация производства притягивает трудовые ресурсы из малых и средних городов и сельских поселений.

Таким образом, крупным городам и мегаполисам отводится роль «локомотивов развития» [63].

Практически во всех развитых странах Европы и Америки такие локомотивы роста равномерно распределены по территории стран, что обеспечивает равномерную встречную трудовую миграцию.

В том же «Докладе о мировом развитии» утверждается, что некоторые города, страны и регионы развиваются успешно благодаря территориальным изменениям, которые характеризуются тремя признаками:

- увеличением плотности населения, проявляющемся в росте городов;

- сокращением расстояний по мере того, как работники и бизнес мигрируют ближе к узлам высокой экономической плотности;

- снижением степени разобщенности по мере того, как страны повышают проницаемость своих экономических границ и выходят на мировые рынки, чтобы воспользоваться преимуществами масштабного производства и специализации.

Необходимо отметить, что сегодня принадлежность города к категории монопрофильных автоматически не определяет его отнесения к кризисным городам. Многие моногорода вполне устойчивы даже в кризисной ситуации.

Из этого следует, что исходя из принципа системности, учитывая высокую степень неоднородности регионов и входящих в их состав территорий, а также ограниченность ресурсов, становится очевидным, необходимость использования новых подходов по реабилитации неперспективной проблемной территориально-региональной недвижимости.

## **1.2. Анализ воздействия проблемных территорий и монопрофильной недвижимости на функционирование экономических систем в России и за рубежом**

Намеченный в нашей стране инновационный и социально-ориентированный путь развития предполагает решение ряда задач, связанных со сбалансированным развитием отдельных территорий регионов, созданием условий, позволяющих эффективно использовать имеющиеся ресурсы для обеспечения достойных условий для проживающего на данных территориях населения, в т.ч. и в неперспективных монопрофильных поселениях.



Решение этих задач непосредственно связано с особенностями хозяйствования в неперспективных монопрофильных поселениях, развитием производительных сил и требованиями стратегического территориального развития страны, что позволит при том же объеме выделяемых средств на их поддержание значительно увеличить экономическую эффективность народного хозяйства в масштабе страны в целом.

Как показывают исследования, независимо от размера неперспективных монопоселений и количества населения, проживающего на данной территории, проблемы, стоящие перед ними, распространяются как внутри, так и за их пределами. Это относится как к регионам, расположенным рядом, так и к стране в целом. Существуют даже своеобразные нормативы. Величина зоны активного влияния для моногородов с населением 1 млн чел. и более составляет приблизительно 70...80 км, для городов с населением от 200 тыс. до 1 млн чел. — 50...60 км, а с населением 100...250 тыс.чел. — 20...25 км.

Зона активного влияния для Москвы составляет 120 км. Причем неперспективные монопрофильные поселения не только усугубляют жизненный уровень и экономические перспективы их собственных жителей, но оказывают негативное воздействие на благополучные районы.

Прекращение централизованного финансирования отраслей промышленности, нарушение прежних производственных связей и отношений, спад спроса на ранее производимую продукцию, высокие транспортные тарифы, неразвитость инфраструктуры, неудовлетворительное состояние жилищно-коммунальной недвижимости, требующие соответствующих бюджетных средств на поддержание и обеспечение системы жизнеобеспечения населения и социальной сферы, приводят к осложнению социально-экономической ситуации и психологического климата в моногородах.

Население неперспективных монопрофильных городов и поселений начинает ориентироваться только на самовыживание, разрушаются трудовые коллективы предприятий, исчезают классические понятия о качестве труда, теряется квалификация специалистов.

Многие моногорода и их градообразующие предприятия являются должниками в цепочке долгов и неплатежей как между предприятиями, так и между предприятиями и государством. Такое положение ведет к налоговым недоимкам, которые, в свою очередь, вносят свой вклад в бюджетный дефицит. Как чистые должники в цепочке долгов и неплатежей между предприятиями, моногорода оказывают существенное

Конец ознакомительного фрагмента.  
Приобрести книгу можно  
в интернет-магазине  
«Электронный универс»  
[e-Univers.ru](http://e-Univers.ru)