

На правах рукописи



Папикян Лусине Манвели

**ОЦЕНКА МУЛЬТИПЛИКАТИВНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ НА РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ**

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

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва 2018

Работа выполнена на кафедре «Управление проектами и программами» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова».

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Севостьянов Анатолий Васильевич

Официальные оппоненты: **Кулаков Кирилл Юрьевич**
доктор экономических наук, доцент,
ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский
Московский государственный строительный
университет», профессор кафедры «Организация
строительства и управление недвижимостью»

Сафарова Мария Динаровна
кандидат экономических наук, доцент
Фонд «Институт экономики города», руководитель
проекта направления «Рынок недвижимости»

Ведущая организация: ФГБОУ ВО «Воронежский государственный
технический университет»

Защита диссертации состоится 21 июня 2018 г. в 14.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.196.10 на базе ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по адресу: 117997, Москва, Стремянный пер., 36, корп. 3, ауд. 353.

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в Научно-информационном библиотечном Центре имени академика Л.И. Абалкина ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по адресу: 117997, г. Москва, ул. Зацепа, д. 43 и на сайте организации: <http://ords.rea.ru/>.

Автореферат разослан «___» _____ 2018 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета Д 212.196.10
кандидат экономических наук



Каллаур Г.Ю.

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Активизация инвестиционно-строительной деятельности (ИСД) приводит к значительным мультипликативным эффектам (МЭ) в развитии территорий. Одна единица инвестиций в реализацию инвестиционно-строительных проектов (ИСП) может создавать дополнительно от 0,6 до 4,6 единиц инвестиций, а одно рабочее место в строительстве – от 4 до 14 рабочих мест в других отраслях. При этом недостаточный учет этих эффектов усугубляет имеющиеся проблемы территориального развития в России, в частности, налицо острая территориальная дифференциация. В период с 2010 г. по 2016 г. разрыв между объемом привлеченных инвестиций в основной капитал субъектами РФ, занимавшими по этому показателю крайние места, сократился больше чем в 2 раза. Однако в пересчете на душу населения разрыв, наоборот, вырос – с 41,7 до 54,6 раз, что свидетельствует также о недостаточной инвестиционной привлекательности территорий.

В то же время существует потребность в повышении эффективности выявления, поддержки и реализации инвестиционно-строительных проектов со значительными мультипликативными эффектами для достижения стратегических социально-экономических показателей развития территорий. О важности реализации ИСП в таких целях отмечено в Концепции долгосрочного социально-экономического развития России до 2030 г., а также на пресс-конференции президента РФ в 2014 г. и на парламентских слушаниях в Госдуме в апреле 2016 г. При этом в стране нет взаимосвязи и соответствия между документами стратегического и территориального планирования, что усложняет эффективную реализацию ИСП с целью поддержания стратегически значимых показателей территориального развития. Это указывает на востребованность оценки мультипликативных эффектов в развитии территории при управлении ИСП. Однако в настоящее время нормативно-правовые и методические документы, регулирующие ИСД, отличаются неполноценностью и отсутствием проработанных методик оценки эффектов проектов в развитии территорий. В силу этого, актуальной становится разработка методического подхода к оценке мультипликативных эффектов инвестиционно-строительных проектов как основы для обоснования организационно-экономических инструментов управления с целью стратегического развития территорий.

Степень изученности проблемы. Функционирование и роль строительства в территориальном развитии, а также проблемы оценки и управления проектами в инвестиционно-строительной сфере изучены в работах В.И. Ресина, Ю.С. Попкова, И.Л. Владимировой, С.С. Бачуриной, В.З. Черняка, С.А. Баронина, А.В. Гречишкина, Е.С. Денисова, К.Ю. Кулакова, С.И. Степанова, В.В. Бузырева, М.И. Каменецкого, Т.В. Учининой и др.

Среди ученых, занимающихся изучением градостроительных принципов и подходов к развитию территорий, – А.В. Севостьянов, С.И. Носов, П.Ф. Лойко, В.П. Антонов, Г.Ю. Каллаур, М.Д. Сафарова, А.В. Новиков и др.

Вопросам управления и оценки эффективности инвестиционных проектов, в том числе в строительстве, посвящены работы В. В. Коссова, В. Н. Ливщица, А. Г. Шахназарова, П.Л. Виленского, И.И. Мазура, Н.Г. Ольдерогге, В.Д. Шапира, С.А. Баркалова, В.Н. Буркова, О.С. Переваловой, Н.В. Саниной, Б.К. Уандыкова, И.А. Никоновой и др.

Теоретические основы, проблемы управления, факторы и показатели развития территорий рассмотрены такими авторами, как А.С. Пузанов, Э.К. Трутнев, Э.Э. Маркварт, Р.А. Попов, А.Г. Гранберг, Л.Э. Лимонов, О.Г. Смешко, Р.Г. Маннапов, Л.Г. Ахтариева, Р.В. Бабун и др.

Известно, что зарождение и развитие теория мультипликатора и мультипликативных эффектов получила в трудах таких ученых, как Дж.М. Кейнс, Дж. Хикс, Р. Харрод, Э. Хансен, П. Самуэльсон, Дж.М. Кларк, У. Айзард, Л. Мозес, Л.Н. Крицман, В.В. Леонтьев, В.С. Немчинов и др. Среди современных российских исследователей, занимающихся изучением проблем оценки мультипликативных эффектов: В.Н. Мякшин, А.А. Широков, А.А. Янговский, А.Е. Муров, Р.М. Абдуллаева, К.П. Городничева, Э.В. Камалетдинова, С.Н. Манеров и др.

Несмотря на достаточное количество трудов, посвященных изучению разных аспектов исследуемой в настоящей работе проблемы, на данный момент отсутствуют окончательно сформированные методические принципы и подходы к оценке мультипликативных эффектов на уровне ИСП для применения в системе управления развитием территории, что определяет цель и задачи диссертационного исследования.

Целью диссертационного исследования является разработка методического подхода к оценке мультипликативного воздействия инвестиционно-строительных проектов на развитие территорий с учетом прямых и косвенных эффектов и их пространственного распространения для обоснования и регулирования приоритетных направлений строительства, обеспечивающих стратегические социально-экономические показатели территориального развития.

Для достижения этой цели были сформированы и решены задачи:

- 1) исследована роль ИСП в территориальном развитии на основании отечественных и зарубежных теоретических, прикладных и нормативно-методических работ, обосновано понятие мультипликативного воздействия (МВ) инвестиционно-строительных проектов на развитие территорий и предложена их классификация;
- 2) сформированы принципиальные схемы мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий и разработана классификация мультипликативных эффектов строительства по фактору пространственного распространения на основе анализа и адаптации теорий размещения;
- 3) сформулированы принципы, обоснован и разработан методический подход к оценке мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий, учитывающий характер его пространственного распространения;
- 4) разработан организационно-экономический механизм и инструменты управления ИСП с учетом оценки их мультипликативного воздействия на показатели территориального развития;
- 5) выполнена апробация предложенного методического подхода и инструментов на примере проекта комплексного освоения территории.

Объектом исследования выступают инвестиционно-строительные проекты как форма градостроительной деятельности на территории РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

Предмет исследования – совокупность пространственных и социально-экономических связей и отношений, а также методические подходы к оценке мультипликативных эффектов в инвестиционно-строительной деятельности.

Область исследования. Диссертационная работа выполнена в рамках специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство) и соответствует п. 1.3.71. «Организационно-экономический механизм управления инвестициями в комплексную застройку в крупных мегаполисах, развитие программы паспортизации жилищного фонда и формирование кадастра городских территорий», п. 1.3.77. «Теоретические, методологические и методические основы определения эффективности инвестиционных проектов в строительстве» паспорта специальностей ВАК при Министерстве образования и науки Российской Федерации.

Теоретической и методологической базой диссертационного исследования послужили теории оценки эффективности проектов, теоретико-методические концепции мультипликатора, теории пространственного развития территорий, методические подходы к оценке мультипликативных эффектов и центров влияния, теория и методы оценки стоимости земли.

Для решения задач исследования были использованы системный подход, методы сравнения, синтеза, обобщения, статистического анализа, логической сверстки, балльной и экспертной оценок, оценки стоимости земель, расчетный метод, градостроительные и экономические методы анализа центров влияния.

Информационной базой исследования послужили материалы Минстроя России, Федеральной службы государственной статистики, Росреестра, Министерства экономического развития Российской Федерации, служб статистики и администраций субъектов и муниципальных образований Российской Федерации, отечественных и зарубежных аналитических изданий, исследовательских учреждений, консалтинговых и рейтинговых агентств, публикаций в периодической печати, а также результаты, полученные автором на объекте исследования.

Нормативно-правовой базой исследования стали законодательные и нормативные документы, регулирующие развитие инвестиционно-строительного комплекса, осуществление инвестиционной деятельности, оценку эффективности инвестиционных проектов, разработку, управление и оценку эффективности государственных программ и проектов, стратегическое и территориальное планирование, проведение политики управления территориальным развитием, а также земельные отношения.

Научная новизна диссертационной работы состоит в развитии теоретических положений и разработке методического подхода к оценке мультипликативного воздействия инвестиционно-строительных проектов на развитие территорий, базирующегося на новых принципах, классификациях проектов и эффектов, методах оценки на трех уровнях принятия решений и позволяющего обосновать приоритетность проектов, направления и организационно-экономические регуляторы строительства, повышающие эффективность территориального развития с учетом стратегических социально-экономических показателей.

Наиболее существенные результаты диссертационной работы и их новизна заключаются в следующем:

1. Обосновано авторское понятие мультипликативного воздействия инвестиционно-строительного проекта на развитие территории, соединяющее в себе его прямые и косвенные эффекты, предложена классификация ИСП, учитывающая характер и потенциал воздействия и базирующаяся на четырех новых критериях: со-

держание эффектов от проекта, направленность, степень и территориальная принадлежность мультипликативного воздействия.

2. Сформированы принципиальные схемы мультипликативного воздействия инвестиционно-строительных проектов на развитие территорий, основанные на теоретически установленных связях макро- и микроэкономических показателей и выявленном пространственном характере распространения эффектов ИСП, в зависимости от которого предложено классифицировать их на стационарные, нестационарные, распространяемые и распределяемые.

3. Сформулированы принципы и разработан методический подход к оценке мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий, включающий: расчетный метод и экспертную оценку прямых и косвенных эффектов проекта с учетом их пространственного распространения для анализа соответствия проекта стратегическим показателям развития территории; метод балльной оценки с учетом стратегической значимости эффектов ИСП для отбора приоритетных проектов; метод оценки изменения стоимости прилегающих к ИСП земель с учетом факторов потенциала мультипликативного воздействия для выявления перспективных направлений инвестиционно-строительной деятельности.

4. Предложен организационно-экономический механизм управления инвестиционно-строительными проектами с учетом оценки их мультипликативного воздействия, позволяющий обосновать параметры инвестиционно-строительной деятельности и выбор проектов, а также включающий применение инструментов их государственной поддержки и регуляторов, в том числе в конкурсных процедурах, для обеспечения стратегических социально-экономических показателей развития территории.

Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что ее результаты представляют собой добавленные знания в теорию экономики строительства и недвижимости, методологию управления инвестиционно-строительными проектами и территориальным развитием.

На практике результаты исследования могут быть применены органами государственной власти в управлении ИСП для обозначения пространственно-экономических приоритетов градостроительного освоения территорий; разработки организационно-экономических механизмов, создающих выгодные условия для совершения бюджетных и частных инвестиций в пределах рассматриваемой территории; при утверждении бюджетов и оценке бюджетной эффективности проектов; при распределении земельных ресурсов и определении направлений государственных капитальных вложений. Результаты исследования также могут найти применение в оценочной деятельности при определении кадастровой и рыночной стоимости земель через оценку мультипликативного воздействия ИСП на стоимость земли.

В образовательной деятельности РЭУ им. Г.В. Плеханова полученные результаты включены в дисциплины «Управление проектами комплексного освоения территорий», «Управление проектами развития земельно-имущественных комплексов», «Управление государственными проектами и программами».

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы диссертационной работы изложены, обсуждены и получили одобрение на международных и всероссийских конференциях, в том числе: XXVII, XXVIII Международных Плехановских чтениях (Москва, 2014, 2015 гг.); Международной конференции «Актуальные вопросы экономики, управления, права, социологии и педагогики в усло-

виях информационного общества» (Волгоград, 2014 г.); Всероссийской конференции «Вопросы экономики и управления на современном этапе развития» (Волгоград, 2015 г.); IV, V, VI, VII Международных научно-практических конференциях «Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании» (Москва, 2014, 2015, 2016, 2017 гг.).

По теме диссертационного исследования опубликовано 14 научных работ общим объёмом 8,06 печатных листа, в том числе 5 статей в журналах, входящих в перечень рецензируемых научных изданий.

Основные практические результаты внедрены в ЗАО «Информационная консалтинговая фирма КонС», что подтверждено соответствующей справкой.

Структура работы. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

Во введении обоснована актуальность темы диссертации, выполнен анализ степени разработанности проблемы в отечественных и зарубежных источниках, сформулирована цель и задачи, определены объект и предмет исследования, теоретико-методологический инструментарий, информационная база, представлены научная новизна и практическая значимость, сведения о внедрении.

В первой главе **«Анализ теоретических основ и практических проблем оценки мультипликативного воздействия инвестиционно-строительных проектов на развитие территорий»** проведен анализ нормативно-методической базы оценки инвестиционных проектов, доказана недостаточная методическая обеспеченность оценки мультипликативных эффектов ИСП. Изучены теоретические основы и практика применения оценки мультипликативных эффектов ИСП, выявлены особенности их проявления на макро- и микроэкономическом уровне. Сформулировано понятие мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий. Разработаны классификация ИСП, классификация их мультипликативных эффектов, выделены факторы, определяющие потенциал мультипликативного воздействия ИСП на развитие территории. Выявлены управленческие задачи и сформулированы принципы оценки мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий.

Во второй главе **«Исследование и разработка методического подхода к оценке мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий»** выполнена систематизация показателей развития территории, отражающих мультипликативные эффекты ИСП на макро- и микроэкономическом уровне, с их разделением по характеру пространственного распространения. Обоснован комплексный индикатор мультипликативного воздействия ИСП на развитие территории – стоимость земли. Разработан методический подход к оценке мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий, учитывающий: факторы, определяющие его потенциал; деление эффектов проектов по типу пространственного распространения; стратегическую значимость эффектов.

В третьей главе **«Формирование организационно-экономического механизма управления ИСП с учетом их мультипликативного воздействия на развитие территорий»** исследованы подходы и принципы к управлению ИСП на территории с учетом взаимоувязки документов стратегического и территориального планирования. Предложен организационно-экономический механизм управления ИСП, базирующийся на сформулированных принципах, разработанных классификациях и методическом подходе к оценке мультипликативного воздействия ИСП на

развитие территорий. Представлена карта-матрица ИСП, составлена инструкция по ее построению и применению. Предложены организационные и экономические инструменты регулирования ИСД. Проведена оценка мультипликативного воздействия проекта комплексного освоения территории с применением разработанного методического подхода и предложенного организационно-экономического механизма.

В заключении сформулированы основные выводы, результаты диссертации и определены области и методы их применения.

II. ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Первое защищаемое положение. Понятие мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий и классификация проектов, базирующаяся на новых критериях: содержание эффектов проекта, направленность, степень и территориальная принадлежность мультипликативного воздействия.

Исследование нормативно-правового, методического и практического обеспечения оценки мультипликативных эффектов ИСП позволило выявить **три основные управленческие задачи: первая** – оценка вклада ИСП в развитие территории и его соответствия стратегическим целям территориального развития; **вторая** – обоснованный выбор ИСП для их реализации с государственной поддержкой; **третья** – принятие решений о приоритетных направлениях строительства.

Для решения этих задач необходимо совершенствование теоретической базы оценки мультипликативных эффектов ИСП, направленное на устранение выявленных автором недостатков: **1) отсутствие единого понятийного аппарата**, универсально используемого в научной и практической базе исследования эффектов; **2) отсутствие классификации ИСП**, позволяющей рассмотреть и оценить проект с точки зрения их воздействия на развитие территории.

Выполненный анализ отечественных и зарубежных теоретических и прикладных исследований мультипликативных эффектов в экономике позволил выявить существенные расхождения в трактовках данного понятия. Вследствие этого возникает трудность понимания и соотнесения одних и тех же понятий в различных исследованиях при оценке мультипликативных эффектов.

В результате определена **необходимость: обоснования унифицированного подхода к разграничению понятий, используемых в теории мультипликативных эффектов; расширения понятия «мультипликативный эффект», которое отражало бы практические аспекты появления таких эффектов и облегчало их оценку; учёта прямых и косвенных эффектов ИСП.**

В этой связи **предложено:**

1. Ввести понятие **«мультипликативное воздействие ИСП на развитие территорий»** как совокупность прямых и косвенных эффектов в развитии территории, возникающих в результате любого воздействия функционального, структурного, межотраслевого и иного характера одного показателя на другой при появлении импульса в виде инвестиций в ИСП.

2. При оценке мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий использовать следующие дефиниции:

- **мультипликативный эффект** – изменение результативного показателя под воздействием импульсного показателя в абсолютном (относительном выражении);

- **мультипликатор** – множитель (численный коэффициент), показывающий удельное изменение результативного показателя под воздействием импульсного (т.е. изменение результативного показателя под воздействием единицы импульсного показателя);

- **развитие территории** – переход территории в иное, отличающееся от текущего момента состояние, которое можно охарактеризовать комплексом количественных и качественных показателей;

- **прямой эффект ИСП в развитии территории** – изменение непосредственно связанных с вложением инвестиций в строительный проект показателей развития территории;

- **косвенный эффект ИСП в развитии территории** – изменение показателей развития территории, вызванное прямыми эффектами проекта, а также последствиями его взаимодействия с другими факторами, характеризующими территорию.

Анализ существующих классификационных признаков ИСП показал, что некоторые из них могут быть использованы в теории оценки мультипликативного воздействия ИСП: крупность и масштаб проекта; виды его прямых эффектов; взаимосвязь с другими проектами; характер взаимодействия со смежными отраслями.

Однако нет комплексной классификации, позволяющей непосредственно учесть характер мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий и выполнить его объективную оценку.

В связи с этим разработана **классификация ИСП по 9 критериям в целях оценки их мультипликативного воздействия на развитие территорий**: 1) Вид взаимосвязи с другими ИСП; 2) Степень стратегической значимости ИСП; 3) Принадлежность ИСП к программе развития; 4) Роль ИСП в системе расселения; 5) Сфера мультипликативного воздействия; 6) Содержание эффектов ИСП; 7) Направленность мультипликативного воздействия; 8) Степень мультипликативного воздействия; 9) Территориальная принадлежность мультипликативного воздействия ИСП.

Предложенная классификация предоставляет возможность рассмотрения ИСП по их приоритетности с точки зрения стратегических целей и в то же время по характеру и уровню их мультипликативного воздействия на развитие территории, что позволяет решать выявленные управленческие задачи.

Второе защищаемое положение. Принципиальные схемы мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий и классификация их мультипликативных эффектов по новому фактору – характеру пространственного распространения.

Проведен анализ теоретических и прикладных работ и выявлено, что мультипликативные эффекты строительства преимущественно рассматриваются на уровне отрасли. Обосновано, что на уровне ИСП сохраняются все эффекты, проявляющиеся на макроэкономическом уровне, а также становится возможным наблюдение эффектов на микроэкономическом уровне. И в том, и в другом случае они возникают от появления нового спроса: на товары и услуги других отраслей – на макроуровне; на сопутствующие инфраструктурные и прочие объекты – на микроуровне. В первом случае инвестиции в ИСП напрямую распределяются по «цепям» межотраслевых (input-output, IO) связей, во втором – мультиплицирующим фактором является намерение или вложение инвестиций в ИСП (рисунок 1):

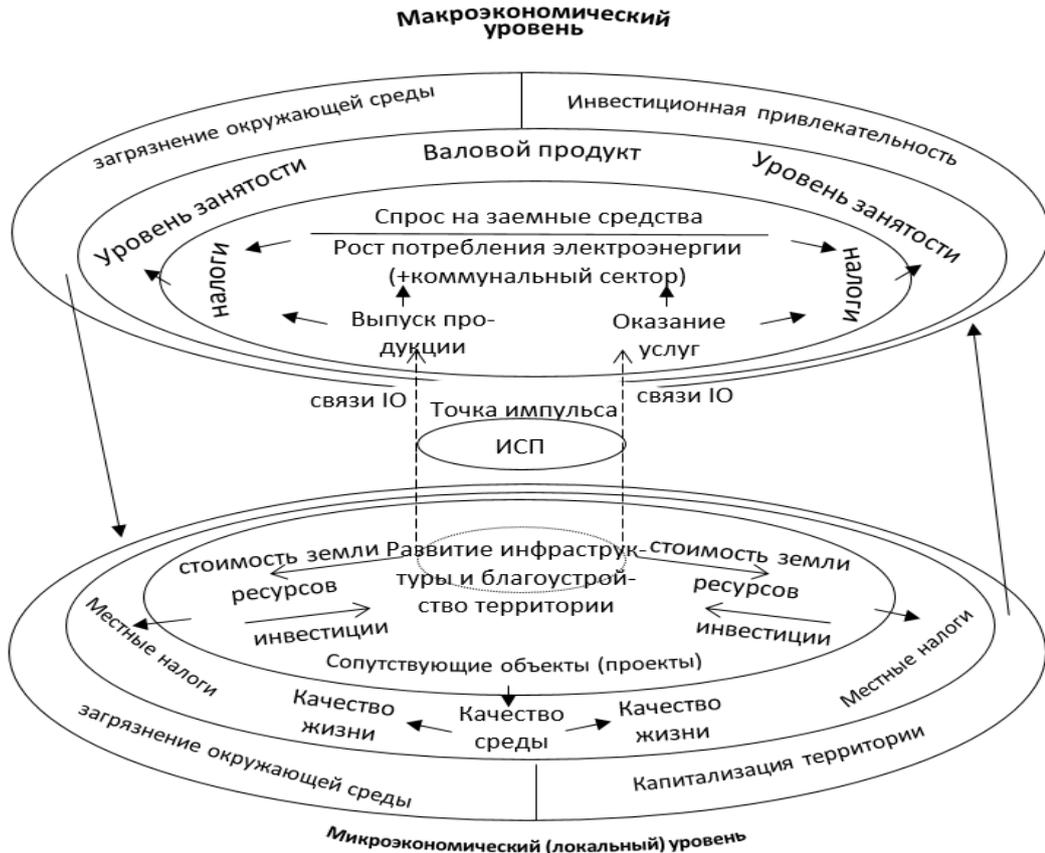


Рисунок 1 – Принципиальная схема мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий

Наряду с этим **сравнительный анализ механизма проявления мультипликативного воздействия ИСП и теорий размещения** позволил выявить определенные сходства между ними (**в особенности с положениями теорий промышленного штандорта А. Вебера, теории центральных мест В. Кристаллера и теории диффузии Т. Хегерстранда**) и на основании этого разработать **схему пространственного распространения эффектов ИСП** (рисунок 2).

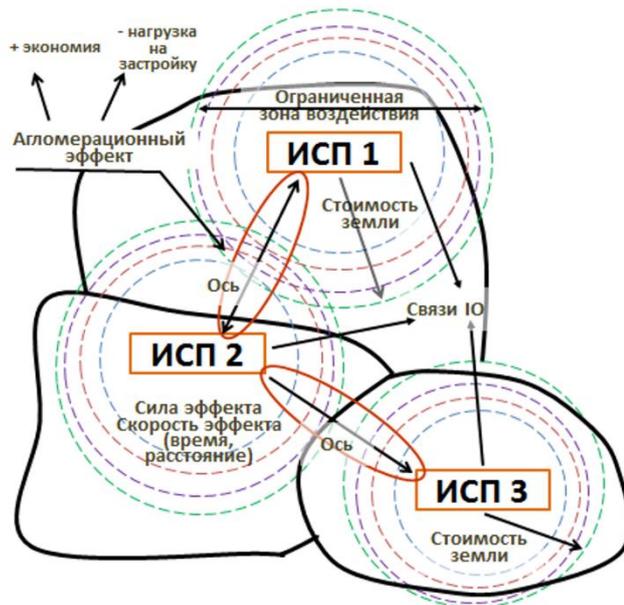


Рисунок 2 – Принципиальная схема пространственного распространения мультипликативных эффектов ИСП

Вместе с этим выделены факторы, определяющие потенциал мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий, который предлагается делить на непосредственный (определяется только характеристиками ИСП) и опосредованный (возможность воздействия конкретного ИСП на конкретную территорию с учетом ее особенностей) (таблица 1).

Таблица 1 – Факторы потенциала мультипликативного воздействия ИСП

| Непосредственный потенциал | Опосредованный потенциал |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • вид проекта, • функциональное назначение объекта, • применяемые технологии и материалы, • объем инвестиций (крупность проекта) | <ul style="list-style-type: none"> • территория вокруг ИСП (в т. ч. существующие вокруг точки импульса), • место и роль ИСП в существующей застройке, • наличие земельных участков под застройку, • этап развития местности, • этап развития рынка и действие рыночных сил, • объем ввозимых товаров и услуг, • степень уникальности проекта для данной территории. |

В результате разработана классификация мультипликативных эффектов ИСП по характеру пространственного распространения (таблица 2).

Таблица 2 – Классификация МЭ ИСП по типу пространственного распространения

| Вида эффекта | Общая характеристика эффекта | Примеры эффектов |
|---|--|---|
| Стационарные эффекты | проявляются непосредственно на территории, где реализуется проект | Изменение стоимости земли, платежей за землю, обеспеченности объектами соцкультбыта, грузопотока, уровня занятости, состояния окружающей среды и т.д. |
| Нестационарные (транспортируемые) эффекты | как результат реализации ИСП могут проявиться на территориях, совершенно не связанных с той, где локализован рассматриваемый проект | Изменение выпуска в смежных отраслях, прибыли предприятий, налоговых поступлений в бюджеты, доходов населения и т.д. |
| Распространяемые эффекты | могут (с течением времени) «перемещаться» с территории, где реализуется рассматриваемый ИСП, на другие (как правило, соседние) территории из-за социально-экономических, а также природных явлений и изменений | Изменение численности населения, миграционных процессов, состояния окружающей среды, инвестиционной и социальной привлекательности территории и т.д. |
| Распределяемые (диффузные) эффекты | проявляются (с течением времени) на территориях непосредственно вокруг реализуемого ИСП в связи с пространственными и/или экономическими изменениями | Изменение стоимости земли, состояния окружающей среды, характера и уровня застройки территории, темпов урбанизации и т.д. |

Разработанные классификации ИСП и эффектов, сформулированные понятие и факторы потенциала мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий приняты за основу методического подхода к его оценке.

Третье защищаемое положение. Принципы и методический подход к оценке мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий.

Для решения выявленных управленческих задач с учетом проведенных исследований сформулированы принципы методического обеспечения оценки мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий (Таблица 3).

Таблица 3 – Принципы оценки МВ ИСП на развитие территорий

| Общего характера | Специализированные |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - универсальность, - управленческая полезность, - сопоставимость (результатов оценки), - целесообразность (затрат на оценку) | <ul style="list-style-type: none"> - комплексность (учета прямых и косвенных эффектов проекта), - стратегическая значимость (эффектов ИСП), - связность и последовательность (проявления эффектов ИСП), - пространственное разделение (эффектов ИСП), - факторность (учет факторов в таблице 1) |

Исследование экономико-математических моделей оценки мультипликативных эффектов в экономике показало, что они не полностью соответствуют сформированным принципам. В связи с этим разработана авторская методика оценки прямых и косвенных эффектов ИСП в развитии территорий (рисунок 3).



Рисунок 3 – Общий алгоритм методики оценки мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий для решения 1-й и 2-й управленческих задач

Разделение эффектов по пространственному распространению (**шаг 4**) выполняется по классификации в таблице 2. Оценка прямых эффектов (**шаг 6**) выполняется расчетным методом с учетом логических связей и соотношений между инвестициями в ИСП как импульсным показателем и показателем, отражающим тот или иной эффект. Определяется: 1) прямой эффект в абсолютном выражении $\Pi \Delta_{аб.i}$ (количественный вклад проекта в изменение показателя развития территории) на временном промежутке $t_{эф.i}$; 2) эффект в относительном выражении ($\Delta_{от.i}$, %) как отношение $\Pi \Delta_{аб.i}$ к текущему значению ($\Pi_{тек.i}$) отражающего его показателя за отчетный год, при отсутствии такового – к плановому значению $\Pi_{пл.i}$ на текущий или следующий за ним год; 3) среднегодовая величина эффекта $\Delta_{от.i/год}$ как отношение $\Delta_{от.i}$ к $t_{эф.i}$.

Оценка косвенных эффектов проекта (**шаг 7**) проводится комбинированным экспертным методом: 1) ознакомление с информацией о проекте, территории и результатами предыдущих шагов оценки; 2) определение временных и содержательных границ косвенных эффектов, корректировка их перечня и/или их показателей экспертами (при их решении); 3) составление матрицы смежности¹ показателей эффектов (таблица 4); 4) обсуждение экспертами заранее составленных вопросов по каждому

¹ Экспертами может быть принято решение не составлять матрицу смежности по такому формату. Вместо этого они могут пользоваться базовой таблицей перечня и взаимосвязей показателей мультипликативных эффектов ИСП, разработанной в диссертационном исследовании.

косвенному эффекту ИСП с помощью метода построения сценариев и коллективной экспертной оценки²; 5) обработка результатов по форме таблицы 5.

Таблица 4 – Шаблон матрицы смежности показателей косвенных эффектов ИСП³

| Наименование показателя | Показатель 1 | Показатель 2 | Показатель i | Показатель m |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Показатель 1 | ... | ... | - (1) | ... |
| Показатель 2 | ... | ... | ... | ... |
| Показатель i | ... | ... | + (2) | ... |
| Показатель m | ... | ... | ... | ... |

Таблица 5 – Оформление и обработка результатов коллективной оценки экспертами косвенных эффектов ИСП

| Наименование показателя | Территориальная принадлежность эффекта | Расчетный период, годы | | | | $t_{эф.i}$, лет | $\mathcal{E}_{от.i}$, % | $\mathcal{E}_{от.i/год}$, % |
|-------------------------|--|------------------------|-----|-----------|-----------|------------------|--------------------------|------------------------------|
| | | 1 | 2 | i | t | | | |
| Показатель 1 | | ... | ... | ... | ... | | | |
| Показатель 2 | | ... | ... | ... | ... | | | |
| Показатель i | | ... | ... | - b % (1) | + a % (2) | | | |
| Показатель m | | ... | ... | ... | ... | | | |

Комбинированный экспертный метод также нужно использовать для оценки прямых эффектов, выражающихся показателями, которые: 1) статистически измеримы, но информация о них отсутствует; 2) статистически не измеримы (в т. ч. качественные); 3) не поддаются целенаправленному воздействию и планированию.

Ранжирование прямых и косвенных эффектов по уровню стратегической значимости (**шаг 8**) при наличии ретроспективных и плановых значений их показателей проводится по критерию $Кс.з.i$ в случае, когда:

1) на момент проведения оценки имеются документы стратегического планирования территории с плановым сроком, начатым ранее момента проведения оценки:

$$Кс.з.i = \frac{T\pi_i^{тобш} - T\Phi_i^{t_{прод}}}{T\pi_i^{тобш} - T\pi_i^{t_{прод}}}, \quad (1)$$

где: $Кс.з.i$ – критерий для ранжирования i-го эффекта (и соответствующего i-го показателя) ИСП по стратегической значимости; $T\pi_i^{тобш}$ – общий (суммарный) плановый темп изменения i-го показателя за весь последний плановый срок, существующий на момент оценки, %; $T\pi_i^{t_{прод}}$ и $T\Phi_i^{t_{прод}}$ – соответственно плановый и фактический темпы изменения i-го показателя за период, пройденный от начала последнего планового срока для этого показателя до момента проведения оценки (или до конца года, предыдущего году проведения оценки⁴), %.

2) начало планового срока в существующем документе стратегического планирования совпадает с текущим годом (или приходится на следующий за ним год):

$$Кс.з.i = \frac{\sum_j^t T\pi_{год.ij}^{t_{предст}}}{\sum_j^t T\Phi_{год.ij}^{t_{прод}}}, \quad (2)$$

где: $T\pi_{год.ij}^{t_{предст}}$ – плановый годовой (за каждый год j) темп изменения показателя i-го эффекта ИСП за предстоящий плановый период t (начиная с текущего или следую-

² Весь процесс коллективного обсуждения экспертов и построения ими сценария может, при необходимости, иметь аналитико-расчетное сопровождение и ассистирование со стороны лиц, проводящих оценку мультипликативного воздействия ИСП на развитие территории.

³ В скобках обозначена последовательность показателей в вертикальной графе, влияющих на каждый i-ый показатель в горизонтальной графе.

⁴ В зависимости от имеющихся данных и выбора оценщика.

щего за ним года), %; $T\Phi_{\text{год},ij}^{\text{тпройд}}$ – фактический годовой (за каждый год j) темп изменения показателя i -го эффекта ИСП за пройденный до текущего момента (т.е. последнего отчетного периода) период t^5 , %.

Исходя из формул (1) и (2), чем больше $Kс.з.i$, тем выше стратегическая значимость i -го эффекта ИСП и тем выше его ранг P_i (наивысший – 1). Для показателей, которые по тем или иным причинам не поддаются (или не должны подвергаться) целенаправленному воздействию и, соответственно, планированию, и/или не должны подвергаться изменению, $Kс.з.i$ принимается равным 0. Для показателей (в т. ч. качественных), по тем или иным причинам не имеющих ретроспективных и/или плановых значений, ранг стратегической значимости назначается по следующей приоритетности: приоритет 1 – программные показатели (содержащиеся в действующих документах стратегического планирования территории); 2 – социальные; 3 – социально-экологические; 4 – экологические; 5 – эколого-экономические; социально-экономические; комплексные; 6 – экономические. Если для программных показателей не имеется плановых значений, то они по стратегической значимости принимаются ниже, чем показатели с определенным значением $Kс.з.i$ ⁶, т.е. сначала формируется рейтинг из последних (в т. ч. показателей, по которым $Kс.з.i$ принят равным 0), потом он продолжается программными показателями, и затем – остальными. Итоговый ранг показателей эффектов для формирования рейтинга их стратегической значимости определяется с учетом их системности и взаимосвязанности.

На **шаге 9** i -му эффекту с рангом 1 за стратегическую значимость назначается максимальный балл (100 баллов), все остальные баллы $B_{стзi}$ – по формуле:

$$B_{стзi} = 100 / P_i \quad (3)$$

На **шаге 10** балл ($B_{мвзi}$) за уровень воздействия проекта на i -ый показатель развития территории (за величину i -ого эффекта) назначается как ± 10 баллов (положительный или отрицательный эффект) при $\Delta_{от.i/год} = 1\%$; для всех остальных значений – рассчитывается прямо пропорционально. Итоговый балл $B_{эф.i}$ за i -ый эффект определяется как произведение $B_{мвзi}$ и $B_{стзi}$. Общий ($B_{мвз}$ исп, балл) и удельный ($B_{мвз}$ исп уд., балл/млн руб.) баллы мультипликативного воздействия ИСП на развитие территории (территорий) (**шаг 11**) рассчитываются так:

$$B_{мвз \text{ исп}} = \sum_{i=1}^{i=n} B_{эф.i}, \quad (4)$$

$$B_{мвз \text{ исп уд.}} = B_{мвз \text{ исп}} / V_{инв. \text{ исп}}, \quad (5)$$

где: $V_{инв. \text{ исп}}$ – объем планируемых инвестиций в ИСП, млн руб.; n – количество прямых и косвенных эффектов проекта в развитии территории.

Для разработки методического обеспечения решения **3-й управленческой задачи** проведена систематизация взаимосвязей показателей прямых и косвенных эффектов ИСП и обосновано, что комплексным показателем мультипликативного воздействия ИСП на территориальное развитие выступает рыночная стоимость земли, для оценки изменения которой разработана методика, представленная ниже.

Этап 1. Оценка изменения рыночной стоимости (РС) земельного участка (ЗУ) под ИСП (прямой эффект). Проводится по «Методическим рекомендациям по

⁵ Для обеспечения сопоставимости равен плановому периоду t .

⁶ Исходя из точки зрения, что если эти показатели были бы действительно стратегически значимыми, то имелись бы их целевые значения, а не только их обозначение в качестве приоритетных в документах стратегического планирования.

оценке рыночной стоимости ЗУ»⁷ с введением следующего изменения: учет текущего (а не наилучшего и наиболее эффективного) использования земли, чтобы отразить ее рыночную стоимость в текущем использовании и после реализации ИСП.

Шаг 1. Оценка рыночной стоимости ЗУ под ИСП до его реализации (MV_{L0} ИСП).

Шаг 2. Оценка РС ЗУ под ИСП при реализации на нем этого проекта (MV_{L1} ИСП).

Шаг 3. Оценка изменения рыночной стоимости ЗУ под ИСП по формуле:

$$m_{\text{ЛИСППотн. уд.}} = 100\% \times (MV_{L1} \text{ ИСП} - MV_{L0} \text{ ИСП}) / MV_{L0} \text{ ИСП.} \quad (6)$$

Этап 2. Оценка изменения рыночной стоимости земель, прилегающих к участку ИСП территорий, под воздействием реализации проекта (косвенный эффект).

На основе исследования и обобщения экономических и градостроительных методов оценки центров влияния, а также с учетом выявленных особенностей мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий сформирована базовая модель оценки МВ ИСП на РС земель прилегающих территорий (рисунок 4):



Рисунок 4 – Базовая модель для оценки мультипликативного воздействия ИСП на рыночную стоимость земель прилегающих территорий

Общий алгоритм проведения оценки на этапе 2:

Шаг 1. Разделение территории вокруг земельного участка под ИСП по видам разрешенного использования (ВРИ).

Шаг 2. Разделение этих зон в зависимости от расстояния от ЗУ под ИСП.

Шаг 3. Оценка изменения рыночной стоимости прилегающих к участку ИСП земель на основе системы распределения эффекта от ИСП, разработанной путем адаптации и видоизменения базовой модели (рисунок 4):

$$C_{ig} = m_{\text{ЛИСППотн. уд.}} \times K_{\text{расст. г}} \times K_{\text{ПТНЦ. МВ ИСП } i}, \quad (7)$$

где: C_{ig} – удельный уровень мультипликативного воздействия ИСП на стоимость земель прилегающих территорий i -го ВРИ на расстоянии g от ЗУ под ИСП, % (% изменения рыночной стоимости 1 кв. м); $m_{\text{ЛИСППотн. уд.}}$ – мультипликативный вес ИСП (оценен по формуле (6)), %; $K_{\text{ПТНЦ. МВ ИСП } i}$ – коэффициент факторов потенциала мультипликативного воздействия ИСП для земель прилегающих территорий i -го ВРИ; $K_{\text{расст. г}}$ – коэффициент расстояния (для зоны на расстоянии g от ЗУ под ИСП).

Компонент модели 1 (мультипликативный вес ИСП) принимается как $m_{\text{ЛИСППотн. уд.}}$. **Компоненты модели 2 и 3** выражены через коэффициент расстояния $K_{\text{расст. г}}$, который, исходя из пешеходной доступности территорий, назначается в следующем размере для земель, находящихся от границ ЗУ под ИСП на расстоянии (таблица 6):

Таблица 6 – Коэффициенты расстояний

| | | |
|----------------|----------------|---------------------------|
| 800 м – 1; | 3200 м – 0,12; | 5600 м – 0,015 |
| 1600 м – 0,5; | 4000 м – 0,06; | 6200 м – 0,0075 |
| 2400 м – 0,25; | 4800 м – 0,03; | и т.д., при необходимости |

⁷ Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Компонент модели – 4. Исследование факторов потенциала мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий показало, что их можно разделить на три группы: 1) учтены в РС ЗУ под проектом (компонент $m_{\text{ИСПотн. ул.}}$); 2) частично учтены; 3) не учтены. Для факторов последних двух групп сформированы критерии и соответствующие поправочные коэффициенты не независимой основе, по которым можно учесть их влияние при оценке стоимости прилегающих к ИСП земель:

$K_{\text{Птнц. МВ ИСП } i} = 0,02 \times (k_{\text{воспр. ВРИ. } i} + k_{\text{Птнц. ул. } i} + k_{\text{роль ИСП } i} + k_{\text{уник. ИСП}} + k_{\text{т.имп.}}) \times k_{\text{стоим. } i}$, (8)

где: $k_{\text{воспр. ВРИ. } i}$ – поправочный коэффициент, отражающий взаимосвязь i -го ВРИ земель оцениваемой зоны и ЗУ под ИСП; $k_{\text{Птнц. ул. } i}$ – поправочный коэффициент, отражающий потенциал улучшения / развития территории, где находятся прилегающие к ИСП земли i -го ВРИ; $k_{\text{роль ИСП } i}$ – поправочный коэффициент, отражающий место и роль ИСП в развитии территории, где находятся прилегающие к ИСП земли i -го ВРИ; $k_{\text{уник. ИСП}}$ – поправочный коэффициент, отражающий степень уникальности ИСП для прилегающей к нему территории; $k_{\text{т.имп.}}$ – поправочный коэффициент, отражающий наличие и характер точек импульса на или вблизи прилегающей к ИСП территории (если их несколько, то коэффициенты складываются); $k_{\text{стоим. } i}$ – поправочный коэффициент, учитывающий соотношение средней удельной кадастровой стоимости (УКС) земель вокруг ИСП i -го ВРИ и средней УКС земель того ВРИ, к которому относится ЗУ под ИСП.

Последний из этих поправочных коэффициентов рассчитывается по формуле:

$$k_{\text{стоим. } i} = \frac{C_{\text{УКС ВРИ } i}}{C_{\text{УКС ВРИ ИСП}}} \text{ или} \quad (9)$$

$$k_{\text{стоим. } i} = \frac{C_{\text{УКС ВРИ } i}}{\sum_{j=1}^n d_j \times C_{\text{УКС ВРИ ИСП } j}}, \quad (10)$$

где: $C_{\text{УКС ВРИ } i}$ – средняя УКС земель прилегающих к ИСП территорий i -го ВРИ, руб./кв. м; $C_{\text{УКС ВРИ ИСП}}$ – средняя УКС земель того ВРИ, к которым относится ЗУ под ИСП, руб./кв. м.; $C_{\text{УКС ВРИ } i}$ – средняя УКС земель прилегающих к ИСП территорий i -го ВРИ, руб./кв.м; $C_{\text{УКС ВРИ ИСП } j}$ – средняя УКС земель того ВРИ, к которым относится земля под j -ым видом объекта (-ов), создаваемого (-ым) в рамках ИСП, руб./кв. м; d_j – доля в площади ЗУ под ИСП земли, находящейся под j -ым видом объекта (-ов), создаваемого (-ым) в рамках ИСП.

Остальные поправочные коэффициенты из формулы (8) назначаются по данным таблицы 7:

Таблица 7 – Коэффициенты критериев, отражающих факторы потенциала МВ ИСП

| Взаимосвязь ВРИ оцениваемой зоны и ВРИ ЗУ под ИСП ($k_{\text{воспр. ВРИ. } i}$) | Уровень застроенности готовность к улучшению территории ($k_{\text{Птнц. ул. } i}$) | Создание проектом градообразующего объекта / другой точки роста ($k_{\text{роль ИСП } i}$) | Степень уникальности ИСП для данной территории ($k_{\text{уник. ИСП}}$) | Наличие точек импульса в или вблизи прилегающей к ИСП зоне ($k_{\text{т.имп.}}$) |
|---|---|--|--|--|
| Не зависят друг от друга: 1 | Застроена и нет планов по развитию (не подлежит застройке): 1 | Не играет преобразующей роли в существующей застройке: 1 | Не является уникальным продуктом по сравнению с существующей застройкой: 1 | Отсутствие таких точек: 1 |
| Конкурируют друг с другом: если в этой конкуренции объекты, создаваемые в рамках | Застроена, планы по развитию неизвестны, но возможны в связи с ИСП: 2 | Не создает градообразующий объект, но является другого рода точкой роста: 2 | Есть аналоги в существующей застройке близлежащих территорий, но не в зоне оценки: 2 | Региональный центр, влияющий на эту территорию: 4 |

Продолжение таблицы 7

| | | | | |
|---|---|--|--|---|
| ИСП, уступают качественно объектам в оцениваемой зоне, то коэффициент 2; наоборот: -2 | Не застроена и нет планов по развитию: 2 | Может способствовать в дальнейшем созданию градообразующего объекта: 2,5 | Есть аналоги в существующей застройке, но проект имеет качественно новые характеристики и решения: 2,5 | Центр населенного пункта, влияющий на эту территорию: 3 |
| Взаимодополняют друг друга, но не напрямую: 2 | Не застроена и есть планы по развитию: 2,5. | Создает градообразующий объект: 3 | | Общественный центр или другой аналогичный центр притяжения: 2,5 |
| Напрямую взаимодополняют друг друга (полностью несовместимы): +3 (-3) | Застроена и есть планы по развитию: 3 | Создает объект, несущий в себе существенные потенциальные экологические проблемы для развития территории: -1,5 (для зон производственного назначения); -3 (для всех остальных зон) | Представляет собой совершенно уникальный проект для территории: 3 | Наличие локального центра, влияющего на эту территорию (станция метро, ж/д или авто вокзал, порт, автомагистраль и т.д.): 2 |
| | | | | Наличие такой точки в виде другого объекта или проекта: 1,5 |

Четвертое защищаемое положение. Организационно-экономический механизм и инструменты управления инвестиционно-строительными проектами с учетом оценки их мультипликативного воздействия на развитие территорий.

Предложен организационно-экономический механизм (ОЭМ) управления ИСП с учетом оценки их мультипликативного воздействия на развитие территорий (рисунок 5), базирующийся на существующей системе регулирования ИСД и сформулированных автором принципах управления:

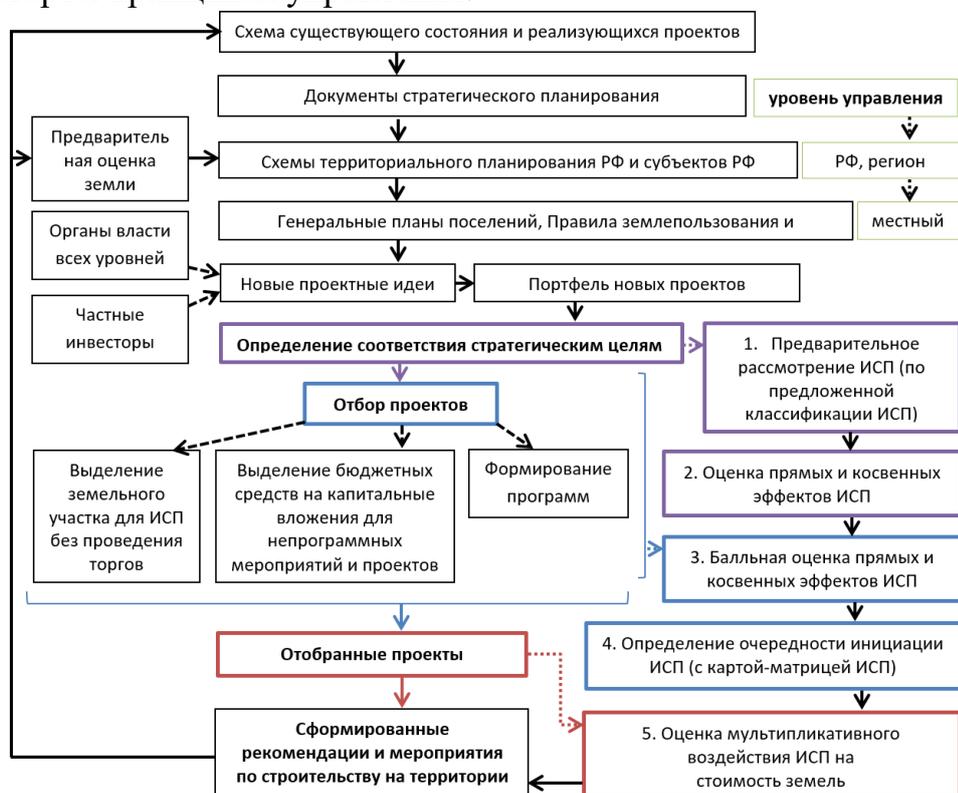


Рисунок 5 – Организационно-экономический механизм управления ИСП с учетом оценок их мультипликативного воздействия на развитие территорий

1. *Принцип взаимосвязи (системности и комплексности)*: все явления и процессы, протекающие на территории, есть системы взаимодействующих элементов, поэтому инициирование и управление ИСП должно опираться на их комплексный анализ;
2. *Принцип стейкхолдерства*: формирование целей и задач реализации ИСП и принятие соответствующих мер и решений со сбалансированным согласованием и гармонизацией интересов всех групп субъектов-пользователей территории;
3. *Принцип соответствия стратегическим целям*: учет и поддержка ИСП, соответствующих целям развития территории;
4. *Принцип внутренней ориентации на ресурсное самообеспечение*: обеспечение сбалансированного развития за счет максимально эффективной комбинации использования ресурсного потенциала территории при реализации ИСП;
5. *Принцип самоиндукции*: обеспечение развития за счет внутренних «толчков» на основе МВ ИСП, естественным образом поддерживаемого действием рыночных сил;
6. *Принцип «альтруистического» распределения*: стремление к распределению ИСП по сформированным точкам роста, способствующим притяжению и концентрации ресурсов не только вокруг ИСП, но и распределению положительных эффектов от их реализации на соседние территории;
7. *Принцип кратчайшего пути*: достижение наиболее оптимистичных результатов в развитии территории за наименее короткий период времени за счет учета скорости притяжения мультипликативных эффектов теми или иными ИСП;
8. *Принцип пространственно-экономической оптимизации*: поиск наиболее эффективного пространственного размещения объектов, создаваемых в рамках ИСП, взаимодействие которых обеспечивает максимально положительные экономические, социальные и экологические эффекты (при минимизации затрат для их получения).

В рамках ОЭМ предложена карта-матрица ИСП, построение которой по шаблону (Рисунок 6) и представленной в диссертации инструкции позволит формировать последовательность реализации проектов с учетом их удельного балла $B_{МВЗ}$ ИСП_{уд.}, способствующей получению экономии административных и временных ресурсов.

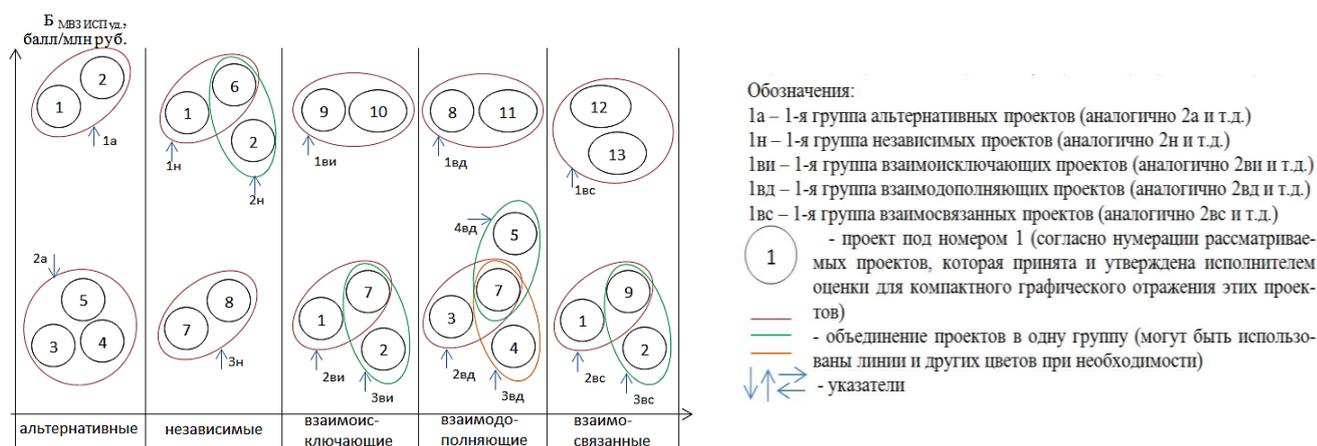


Рисунок 6 – Карта-матрица инвестиционно-строительных проектов, учитывающая их удельный балл мультипликативного воздействия и зависимости друг от друга

В качестве *экономических инструментов* регулирования ИСД предлагается:

1. использование показателя «удельный балл мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий» (балл/млн руб.) в конкурсном отборе стратегически значимых ИСП на торгах;

2. учет оценок мультипликативных эффектов ИСП наряду с традиционной бюджетной эффективностью в проектах с участием государства;

3. финансирование из бюджетных средств обустройства инженерной инфраструктуры земельных участков и других «государственных» составляющих затрат на ИСП как мера поддержки и привлечения частных инвестиций;

4. предоставление других экономических льгот для проектов с высоким уровнем положительного мультипликативного воздействия на развитие территории;

5. регулирование ИСП и их мультипликативных эффектов путем:

- совместного со всеми планируемыми участниками проекта обсуждения и изменения условий реализации проекта для получения удовлетворяющей величины общего мультипликативного воздействия или отдельных эффектов проекта;

- введения обоснованных требований к инвесторам, девелоперам, застройщикам по строительству объектов, создающих рабочие места, социальной инфраструктуры, проведению природоохранных и других мероприятий при возможности полной или частичной ликвидации отрицательных эффектов ИСП;

- отказа от ИСП при невозможности ликвидации отрицательных эффектов и в случае, когда БМВз исп меньше 0.

В качестве *организационных инструментов* регулирования ИСД предлагается:

1. включение в полномочия Советов по улучшению инвестиционного климата или Министерств строительства регионов оценку мультипликативного воздействия ИСП на развитие территории по предложенному методическому подходу, внедрение и поддержка этой работы соответствующими информационными системами, в частности геоинформационными;

2. установление типов проектов, для которых обязательно предоставление частными инвесторами и девелоперами на этапе обоснования инвестиций не только технико-экономических показателей проекта, но и данных об укрупненной оценке стоимости проекта для использования этой информации в оценке его мультипликативного воздействия на развитие территории;

3. создание открытой для населения и субъектов ИСД базы (системы) данных об оценке и характеристиках мультипликативного воздействия рассматриваемых, планируемых, принятых к реализации инвестиционно-строительных проектов, а также о приоритетных направлениях развития и освоения территории вокруг этих ИСП, с целью обеспечения для них возможности генерации и подачи в открытой форме новых проектных идей, а также с целью открытого обоснования принимаемых управленческих решений об условиях реализации ИСП на территории;

4. создание среды для взаимодействия девелоперов, инвесторов, застройщиков и других участников ИСД друг с другом и с представителями власти в целях обсуждения и генерации идей проектов, совместно оказывающих положительное мультипликативное воздействие на развитие территории, и условий их реализации, в частности в виде гибких форм ГЧП;

5. обеспечение облегченной процедуры получения земельного участка и исходно-разрешительной документации инвесторам и девелоперам, представляющим проекты с высоким уровнем положительного мультипликативного воздействия.

Разработанный методический подход в рамках предложенного ОЭМ был апробирован при оценке мультипликативного воздействия проекта комплексного освоения территории (КОТ) в Судогодском районе (СР) Владимирской области (ВО), рассмат-

риваемого для включения в проектную часть пилотной государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» с инициацией Администрации ВО и частного девелопера.

При оценке получено 42 прямых и косвенных эффекта ИСП (и соответствующих им 51 показатель), из которых 2 прямых исключены из рассмотрения как нестационарные. Оставшиеся эффекты и показатели разделены: на 20 прямых эффектов и 51 косвенный. Последние методом логической свертки укрупнены до 28, а затем до 25. Результаты оценки (таблицы 8, 9, 10):

Таблица 8 – Прямые эффекты проекта КОТ во Владимирской области

| Показатели прямых эффектов | Величина эффекта ПЭаб. | Территория и количество лет, на которые оценен эффект | Бмвз | Бстз | Бэф. |
|---|------------------------|---|-------------|------|--------------|
| Объем валового продукта субъекта РФ, млн руб. | 6508 | ВО (4) | 5 | 50 | 250 |
| Объем выпуска в промышленности строительных материалов, млн руб. | 1222 | ВО (4) | 12 | 20 | 240 |
| Объем выполненных строительных работ, млн руб. | 2444 | ВО (4) | 17 | 20 | 340 |
| Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб. | 1927 | ВО (4) | 32 | 20 | 640 |
| Объем выработанной электроэнергии, млн руб. | 9,45 | ВО (4) | -0,1 | 20 | -2 |
| Объем налоговых поступлений в бюджет РФ, млн руб. | 658 | РФ (4) | 0,3 | 33,3 | 10 |
| Объем налоговых поступлений в бюджет ВО, млн руб. | 257 | ВО (4) | 2 | 33,3 | 66,7 |
| Объем неналоговых поступлений в бюджет РФ, млн руб. | 104 | РФ (1) | 2 | 33,3 | 66,7 |
| Объем поступлений в местный бюджет, млн руб. | 124 | СР (4) | 166,4 | 20 | 3328 |
| Объем государственных расходов РФ на ЖКХ, млн руб. | 32 | РФ (3) | 0,1 | 20 | 2 |
| Объем государственных расходов ВО на ЖКХ, млн руб. | 602 | ВО (3) | -143 | 20 | -2860 |
| Объем расходов СР на ЖКХ, млн руб. | 1,7 | СР (1) | -104 | 20 | -2080 |
| Ввод в действие основных фондов, млн руб. | 2156 | ВО (4) | 12,3 | 12,5 | 153,8 |
| Потребность в детских садах, место | -62 | СР (1) | -0,4 | 100 | -40 |
| Объем ввода жилья, тыс. кв м | 94 | ВО (4) | 29 | 25 | 725 |
| Количество семей, обеспеченных жильем, шт. | 1154 | РФ (4) | 10 | 100 | 1000 |
| Обеспеченность обслуживающими рабочими местами, шт. | -458 | СР (4) | -57 | 20 | -1140 |
| Обеспеченность градообразующими рабочими местами, шт. | -1212 | СР (4) | -112 | 20 | -2240 |
| Монозагрязнитель строительства (ИСП), млн усл. т | 0,093 | ВО (4) | -0,002 | 20 | -0,04 |
| Объем отходов от потребления (населением участка, а также за счет деятельности коммерческих площадей), кг/год | 1003980 | СР (1) | -91 | 20 | -1820 |
| ИТОГО | | | -220 | | -3360 |

Таблица 9 – Косвенные эффекты проекта КОТ во Владимирской области

| Показатели косвенных эффектов | Величина эффекта Эот, % | Территория и количество лет, на которые оценен эффект | Бмвз | Бстз | Бэф. |
|---|-------------------------|---|------|------|------|
| Объем инвестиций в основной капитал, млн руб. | 20,9 | ВО (7) | 30 | 100 | 2986 |
| Объем валового продукта субъекта РФ, млн руб. | 5,78 | ВО (8) | 7 | 50 | 361 |
| Объем промышленного выпуска, млн руб. | 10,75 | ВО (9) | 12 | 20 | 239 |
| Объем выданных кредитов (в т. ч. ипотечных), млн руб. | 7,3 | ВО (7) | 10 | 20 | 209 |
| Объем выработанной электроэнергии, млн. руб. | 0,547 | ВО (8) | -1 | 20 | -14 |
| Объем поступлений в бюджет РФ, млн. руб. | 0,332 | РФ (8) | 0 | 33,3 | 14 |
| Объем поступлений в бюджет ВО, млн. руб. | 3,06 | ВО (8) | 4 | 33,3 | 128 |
| Объем поступлений в бюджет СР, млн руб. | 81 | СР (6) | 135 | 20 | 2700 |
| Объем муниципальных расходов, млн. руб. | 2 | СР (1) | -20 | 20 | -400 |
| Объем основного фонда, млн руб. | 7,9 | ВО (7) | 11 | 12,5 | 141 |
| Годовой объем ввода жилья, тыс. кв. м | 12 | ВО (4) | 30 | 25 | 750 |

Продолжение таблицы 9

| | | | | | |
|---|------|-------------|------------|------|-------------|
| Количество семей, обеспеченных жильем, шт. | 1 | РФ (1) | 10 | 100 | 1000 |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры, шт. | 1,5 | СР (1) | 15 | 100 | 1500 |
| Обеспеченность обслуживающими рабочими местами, шт. | 1,5 | СР (1) | 15 | 20 | 300 |
| Обеспеченность градообразующими рабочими местами, шт. | -10 | СР (1) | -100 | 20 | -2000 |
| Средняя заработная плата, руб./мес. | 0,6 | СР (2) | 3 | 50 | 150 |
| Транспортный поток, авт. /час | 73 | СР и ВО (6) | 122 | 12,5 | 1521 |
| Объем розничной торговли, млн руб. | 81 | СР (6) | 135 | 11,1 | 1500 |
| Монозагрязнитель отраслей региона, млн. усл. т | 0,36 | ВО (8) | 0 | 20 | -9 |
| Загрязнение лесного фонда | 0,64 | СР (10) | -1 | 20 | -13 |
| Объем отходов от потребления (населением), кг/год | 13 | СР (1) | -130 | 20 | -2600 |
| Индекс качества (уровня) жизни | 9 | СР (3) | 30 | 20 | 600 |
| Чистая прибыль предприятий, млн руб. | 35 | СР (6) | 58 | 14,3 | 833 |
| Концентрация ресурсов на территории, ед./кв. км | 20 | СР (2) | -100 | 14,3 | -1429 |
| Величина капитализации территории, млрд руб. | 9 | СР и ВО (1) | 90 | 16,7 | 1500 |
| ИТОГО | | | 366 | | 9967 |

Таблица 10 – Итоговые результаты оценки мультипликативного воздействия проекта

| | |
|--|---------------|
| Общий балл МВ ИСП | 6607 |
| Объем инвестиций в ИСП, млн руб. | 3108 |
| Объем расходов бюджета РФ, связанных с реализацией ИСП, млн руб. | 32 |
| Объем расходов бюджета ВО, связанных с реализацией ИСП, млн руб. | 602 |
| Общий удельный балл МВ ИСП, балл/млн руб. | 2,13 |
| Общий удельный балл МВ ИСП (бюджетный РФ), балл/млн руб. | 208,42 |
| Общий удельный балл МВ ИСП (бюджетный ВО), балл/млн руб. | 10,97 |

Выводы и рекомендации:

- для решения **1-й управленческой задачи:** проект соответствует стратегическим показателям развития области, но имеет некоторые негативные эффекты. Рекомендуется органам государственной власти, отвечающим за регулирование ИСД и взаимодействие с инвесторами: 1) одобрить проект, утвердить исходно-разрешительную документацию и выдать разрешение на строительство (при условии увеличения в проекте количества мест в детском саду и коммерческих площадей для создания необходимого количества рабочих мест); 2) принять меры привлечения, в частности, через государственную поддержку, проектов, предусматривающих создание градообразующих объектов вблизи проекта; 3) предусмотреть проведение мероприятий по охране земель лесного фонда, находящихся рядом с ЗУ под ИСП.

- для решения **2-й управленческой задачи:** проект, несмотря на отрицательный балл по прямым эффектам, обладает положительным общим баллом МВ за счет косвенных эффектов и может быть представлен к дальнейшему рассмотрению и сравнению с другими проектами, претендующими на включение в программу.

Результаты оценки рыночной стоимости ЗУ под ИСП на 14.12.2017 г.: 1) $MV_{L0ИСП} = 103715$ тыс. руб. (кадастровая стоимость ЗУ, так как от даты ее оценки 16.10.2017г. прошло менее 6 месяцев); 2) $MV_{L1ИСП} = 745529$ тыс. руб. (применен метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода); 3) $m_{ЛИСПотн. уд.} = 6,19$ раз (619%). Распределение эффекта изменения рыночной стоимости земель коммерческого и жилого назначения вокруг ИСП (таблицы 11 и 12):

Таблица 11 – Поправочные коэффициенты факторов потенциала МВ проекта

| Наименование земель | $K_{вспр. ВРИ}$ | $K_{птнц. ул.}$ | $K_{роль ИСП}$ | $K_{уник. ИСП}$ | $K_{т.имп.}$ | $K_{стоим}$ |
|---|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|-------------|
| 1. Для малоэтажной, в том числе индивидуальной, жилой застройки | -2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 |
| 2. Для размещения гаражей и автостоянок | 3 | 1,5 | 2 | 2 | 2 | 6,5 |

Продолжение таблицы 11

| | | | | | | |
|---|----|-----|----|---|----|-------|
| 3. Для дачного строительства, садоводства и огородничества | 1 | 1 | 2 | 2 | -2 | 0,7 |
| 4. Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 3 | 1,5 | 2 | 2 | 2 | 15,7 |
| 5. Для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | 2 | 2 | 2 | 2 | -2 | 3,4 |
| 6. Для сельскохозяйственного использования | -3 | 1 | -1 | 2 | -2 | 0,008 |
| 7. Для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 3 | 1,5 | 2 | 2 | 2 | 7,9 |

Таблица 12 – Степень воздействия проекта на РС прилегающих территорий (С), %

| Расстояние от ЗУ под ИСП, м | Наименование земель | | | | | | |
|---|---------------------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| | 800 | 1600 | 2400 | 3200 | 4000 | 4800 | 5600 |
| 1. Для малоэтажной, в том числе индивидуальной, жилой застройки | 61,9 | 31,0 | 15,5 | 7,4 | 3,7 | 1,9 | 0,9 |
| 2. Для размещения гаражей и автостоянок | 844,9 | 422,5 | 211,2 | 101,4 | 50,7 | 25,3 | 12,7 |
| 3. Для дачного строительства, садоводства и огородничества | 34,7 | 17,3 | 8,7 | 4,2 | 2,1 | 1,0 | 0,5 |
| 4. Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 2041 | 1020 | 510,2 | 244,9 | 122,5 | 61,2 | 30,6 |
| 5. Для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | 252,6 | 126,3 | 63,1 | 30,3 | 15,2 | 7,6 | 3,8 |
| 6. Для сельскохозяйственного использования | -0,3 | -0,1 | -0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 7. Для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 1027 | 513,5 | 256,7 | 123,2 | 61,6 | 30,8 | 15,4 |

Выводы и рекомендации (для 3-й управленческой задачи): выявлена приоритетность освоения территории вокруг ЗУ под ИСП (привлекательными для инвесторов будут земли с наибольшей рыночной ценностью): 1) строительство объектов торговли, общепита и бытового обслуживания; 2) строительство объектов административного, социально-культурного назначения; 3) строительство гаражей и автостоянок.

Апробация методического подхода и организационно-экономических инструментов управления ИСП показала возможность их применения на практике и получения преимуществ перед существующим ОЭМ (таблица 13). Предлагаемые инструменты учитывают интересы всех субъектов территории за счет обеспечения выгод (таблица 14), способствуя достижению стратегических показателей развития территории.

Таблица 13 – Сравнительный анализ действующего и предлагаемого ОЭМ управления ИСП государственными и муниципальными органами

| Критерий сравнения | Действующий ОЭМ | Предлагаемый ОЭМ |
|---|---|---|
| Обеспеченность (наличие) методикой оценки эффектов | Не всегда, частичное | Всегда, полное |
| Универсальность методики оценки | Разные методы в разных документах и на разных уровнях | Единый универсальный подход на всех уровнях управления и для всех типов ИСП |
| Комплексность учета всех эффектов ИСП | Нет | Да |
| Возможность предложения управленческих решений на основе результатов оценки | Частично (дискретно) | Да |
| Соблюдение принципов, направленных на «самообеспечение» развития территории | Нет, не всегда | Да |
| Принятие не только решения на «сейчас», но и учет будущего градостроительного развития территории | Частично (дискретно) | Да |
| Цикличность механизма управления | Неполная | Полная |

Таблица 14 – Влияние предлагаемых организационно-экономических инструментов на интересы субъектов территории

| Органы власти | Бизнес-сообщество (в т. ч. девелоперы) | Население |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Повышение уровня обеспеченности населения объектами социальной и другой инфраструктуры; • Повышение инвестиционной и социальной привлекательности территории; • Повышение капитализации территории за счет создания материальных активов в виде социальной инфраструктуры и объектов в процессе реализации ИСП; • Сбалансированность бюджетных расходов и доходов | <ul style="list-style-type: none"> • Повышение уровня рентабельности инвестиционно-строительной деятельности за счет бюджетного финансирования инженерной инфраструктуры, что больше по затратам, чем обустройство социальной инфраструктуры; • Повышение уровня рентабельности ИСД за счет снижения затрат в результате проявления агломерационного эффекта; • Привлекательный инвестиционный климат (как для сферы ИСД, так и для существующих на территории субъектов хозяйственной деятельности) | <ul style="list-style-type: none"> • Повышение уровня качества жизни за счет создания объектов социальной и другой инфраструктуры и прочих объектов недвижимости |

III ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Проведенное исследование позволило обосновать понятие мультипликативного воздействия ИСП на развитие территории как совокупность прямых и косвенных эффектов в территориальном развитии, возникающих в результате любого воздействия функционального, структурного, межотраслевого и иного характера одного показателя на другой при появлении импульса инвестиций в ИСП. Изучение характера мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий позволило разработать их классификацию по новым критериям.

2. Доказано, что при оценке в основном учитываются эффекты ИСП на макроуровне. Они сохраняются на уровне проекта, а также становятся наблюдаемы эффекты на микроуровне. Источником эффектов ИСП является новый спрос – на товары и услуги других отраслей на макроуровне; на сопутствующие инфраструктурные и прочие объекты на микроуровне. В первом случае инвестиции в ИСП напрямую распределяются по «цепям» межотраслевых связей, во втором – мультиплицирующим импульсом является фактическое (планируемое) инвестирование в ИСП.

3. Выявлено, что существующие типизации МЭ ИСП не учитывают их пространственное распространение. Анализ и адаптация положений основных теорий размещения позволили сделать вывод о том, что ИСП, имея ограниченную зону воздействия на точечно-осевом каркасе, выступает одновременно центром притяжения инвестиций и отправным пунктом распространения эффектов по территории. Сформулированы факторы потенциала МВ ИСП, а также разработана классификация МЭ ИСП по пространственному распространению.

4. Разработан методический подход к оценке мультипликативного воздействия ИСП на развитие территорий с использованием расчетного и экспертного методов, балльной оценки, методов оценки рыночной стоимости земли, адаптированных градостроительных и экономических методов оценки центров влияния, базирующийся на сформулированных принципах оценки, учитывающий факторы потенциала мультипликативного воздействия ИСП на развитие территории, пространственное распространение и стратегическую значимость прямых и косвенных эффектов ИСП и позволяющий решать выявленные управленческие задачи при регулировании ИСД.

5. Предложен организационно-экономический механизм и инструменты регулирования ИСП, основанные на применении оценок их мультипликативного воздействия на развитие территорий. Проведена апробация разработанного методического

подхода для оценки мультипликативного воздействия проекта комплексного освоения территории, которая подтвердила целесообразность применения в практической деятельности предложенного организационно-экономического механизма, а также методического подхода к оценке МВ ИСП на развитие территорий.

Основные публикации по теме диссертационного исследования

в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ

1. Папикян, Л. М., Севостьянов А. В. Применение оценок мультипликативных эффектов строительства в управлении развитием территорий / Л. М. Папикян, А. В. Севостьянов // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 5 (ч.2). – С. 206–213. – 0,93 п.л. (авторских – 0,63 п.л.).
2. Папикян, Л. М., Севостьянов А. В., Управление развитием территорий на современном этапе: проблемы и перспективы / Л. М. Папикян, А. В. Севостьянов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 6 : [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: www.science-education.ru/120-17034 (дата обращения: 21.01.2015). – 0,66 п.л. (авторских – 0,46 п.л.).
3. Папикян, Л. М., Каллаур Г. Ю. Ленд-девелопмент городских территорий при реализации инвестиционно-строительных проектов / Г. Ю. Каллаур, Л. М. Папикян // Экономика строительства. – 2016. – № 2 (38). – С. 30-36. – 0,38 п.л. (авторских - 0,1 п.л.).
4. Papikian, L. M. The role of construction in territorial development: new dimensions / L. M. Papikian // Современная экономика: проблемы и решения. – 2016. – № 2. – С. 86 – 99. – 1 п.л.
5. Папикян, Л. М. Методический подход к оценке мультипликативного воздействия инвестиционно-строительных проектов на стоимость земли / Л. М. Папикян // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 11. – С. 991–999. – 1,1 п.л.

В других научных изданиях:

6. Папикян, Л. М., Севостьянов, А. В., Каллаур, Г. Ю., Мультипликативное воздействие строительства на территориальное развитие / А. В. Севостьянов, Г. Ю. Каллаур, Л. М. Папикян // Вопросы экономики и управления на современном этапе развития: Сборник научных статей по итогам Всероссийской конференции, г. Волгоград, 26-27 нояб. 2015 г. / Под ред. д. э. н., проф. И. Е. Бельских. – Волгоград: Волгоградское научное издательство, 2015. – С. 59–67. – 0,69 п.л. (авторских – 0,29 п.л.).
7. Папикян, Л. М., Севостьянов, А. В., Некоторые методические аспекты оценки мультипликативного воздействия инвестиционно-строительных проектов на стоимость земли / А. В. Севостьянов, Л. М. Папикян // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы VII Междун. научно-практ. конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Г. В. Плеханова. 12-16 апр. 2017 г. / под ред. В. И. Ресина. – М. : ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2017. – С. 257–265. – 0,56 п.л. (авторских – 0,36 п.л.).
8. Папикян, Л. М., Цыганкова, А. А. Методические подходы к оценке территории с учетом эколого-экономических, энергетических и климатических факторов / Л. М. Папикян, А. А. Цыганкова // Островские чтения. – 2017. – № 1. – С. 251 – 258. – 0,5 п.л. (авторских – 0,3 п.л.).