

Направахрукописи

Полинов Алексей Александрович

**ФОРМИРОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА
РЕГУЛИРОВАНИЯ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ**

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 - 2004 г.

Диссертационная работа выполнена в Московском государственном строительном университете

Научный руководитель - доктор экономических наук, профессор
Яськова Наталья Юрьевна

Официальные оппоненты - доктор экономических наук, профессор
Гумба Хута Мсуратович
кандидат экономических наук, доцент
Шемякина Татьяна Юрьевна

Ведущая организация - Московский институт коммунального
хозяйства и строительства

Защита состоится «27» сентября 2004 года в 17 часов на заседании диссертационного совета Д.212.138.05 при Московском государственном строительном университете по адресу: 113114, Москва, Шлюзовая набережная, д.8, ауд. 329.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Московского государственного строительного университета по адресу: Москва, Ярославское шоссе, д. 26.

Автореферат разослан «27» августа 2004 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета



Исаева Г.Л.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

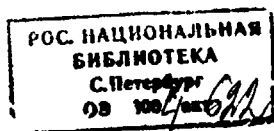
Актуальность темы исследования. Строительство, как отрасль материального производства, играет важную роль в экономике страны. Именно здесь решаются жизненно важные проблемы структурной перестройки материальной базы производственного потенциала и развития непромышленной сферы. От обеспечения устойчивого функционирования и сбалансированного развития строительного комплекса зависит решение таких важных государственных задач, как создание благоприятного инвестиционного климата и ускорение темпов экономического роста.

Несмотря на признание важности и декларацию отдельных аспектов данных задач на государственном уровне управления до сих пор четко не определены ни стратегические цели развития строительной отрасли, ни механизмы регулирования инвестиционно-строительной деятельности (ИСД).

Такое положение объясняется в первую очередь инерционностью сложившейся системы, ошибками, допущенными в процессе реформирования экономики, предопределившими хаотичное, стихийное развитие ИСД, падение масштабов строительного производства и рост избыточных объемов незавершенного строительства (НС).

Выстроенная в этих условиях развития ИСД система регулирования НС изначально была направлена на устранение его огромных избыточных объемов (к концу 1990 г. объем НС достиг четверти национального дохода СССР) Цели обеспечения сбалансированного развития в этот период по существу не ставились в расчете на самодостаточность рыночных отношений.

Вместе с тем, произошедшие в последние годы изменения условий хозяйствования, связанные как с переходом к политике активного государственного регулирования, так и со сменой фаз экономического цикла (от стагнации в сторону экономического роста), требуют адекватных изменений и формирования новых подходов к регулированию ИСД в целом и НС в частности



Действующие подходы ориентированы в основном на нейтрализацию последствий сбоев ИСД, а не на устранение причин их возникновения. Будучи эффективными в качестве антистагнационных мер, в условиях динамично развивающейся экономики они лишены необходимой степени оперативности воздействия. Потеря оперативности в рамках действующей системы обусловлена значительным временным интервалом (лагом регулирования) между моментом возникновения сбоя и принятием мер по его устранению. Рост регулирующего лага не только увеличивает затраты по устранению сбоев, но и сужает возможности реализации потенциала поступательного развития, в целом отрицательно влияя на общую эффективность регулирующего воздействия.

Повышение эффективности регулирующего воздействия, минимизация размера регулирующего лага выдвигают на первый план решение задач по созданию системы превентивного регулирующего воздействия, ориентированной на устранение причин и раннее предупреждение сбоев ИСД. Такой подход требует не только перестройки и адаптации действующей системы регулирования ИСД к рыночным условиям, но и изменения целей регулирования НС. Одновременное решение этих взаимосвязанных задач возможно в рамках системного подхода на основе формирования целостного экономического механизма регулирования НС.

В экономической литературе имеется ряд исследований по данной проблеме. Решение различных задач в области регулирования незавершенного строительства в условиях планово-директивной экономики на уровне отрасли и отдельного предприятия рассмотрены в работах Гаткина И.Г., Бузырева В.В., Еленич Г.И., Миненко С.Д., Сутта Ю.В., Федорова В.Н. и ряда других авторов. В основе их подходов к решению проблемы избыточного незавершенного строительства лежат методы сетевого планирования и нормирования строительного производства, суть которых заключается в синхронизации потоков материально-технических и трудовых ресурсов в рамках директивно устанавливаемых норм.

В условиях транзитивной экономики проблема незавершенного строительства затрагивались в работах Абрамова С.И., Баяндина М.А, Кинаха В.В., Каплана Л. М., Мжельской В.И., Степанова И.С., Фалькевича Н.А. и др. Результаты их исследований легли в основу методического обеспечения регулирования объемов незавершенного строительства в условиях рыночных механизмов смены собственника.

Изучение экономических методов регулирования НС в современных условиях проведено в работах Комарова И.К., Меркина Р.М., Яськовой Н.Ю. Однако вышеуказанные авторы акцентировали внимание на проблемах регулирования НС на макроуровне. Мезоуровень регулирования НС в этих работах не рассматривался. В то же время проводимая реформа государственного устройства РФ сместила решение указанной проблемы на уровень муниципальных образований. В результате произошедшей смены государственных приоритетов целый блок взаимоотношений субъектов рыночной экономики, связанный с экономическими методами предотвращения избыточных объемов и регулирования НС, остался за пределами исследований.

Практика показывает, что органы местного самоуправления, не имея достаточного методического обеспечения и экономически обоснованных механизмов воздействия, регулируют объемы незавершенного строительства исключительно методами прямого административного контроля, сложившимися ещё в условиях прежней командно-административной системы, приводя к дисбалансу ИСД и ограничивая экономический рост.

Вышеперечисленные обстоятельства, а также масштаб проблемы преопределили выбор темы и цель исследования.

Цель данной работы состоит в разработке методического подхода к формированию экономического механизма регулирования незавершенного строительства, направленного на сбалансированное развитие инвестиционно-строительной деятельности, и практических рекомендаций по его внедрению в условиях местного самоуправления.

Поставленная цель предопределила постановку и решение следующих задач:

- качественной и количественной характеристики незавершенного строительства как экономической категории;
- анализа причин возникновения избыточного незавершенного строительства в условиях переходного периода экономики;
- исследования действующей системы регулирования НС с выявлением присущих ей противоречий и прогнозом возможных последствий.
- формирования методических основ построения экономического механизма, адекватного требованиям минимизации объемов незавершенного строительства и сбалансированного развития ИСД;
- разработки системы методов регулирования незавершенного строительства на муниципальном уровне управления.

Постановка перечисленных задач, взаимосвязь приемов и методов их решения определили логику проведения диссертационного исследования, в котором **предметом исследования** выступает совокупность экономических отношений, возникающих между основными участниками ИСД, в процессе её осуществления и регулирования на уровне муниципального образования.

Объектом исследования является стадия незавершенного строительства процесса воспроизводства основных фондов.

Теоретической и методологической основой исследования послужили: труды отечественных и зарубежных ученых и практиков, посвященные вопросам градостроительного и экономического развития муниципальных образований, теории земельной ренты, экономической теории, экономике строительства, теории систем, вопросам регулирования незавершенного строительства.

При выполнении исследования были использованы Указы Президента РФ, Федеральные законы РФ, Законы г. Москвы, нормативные акты Минфина РФ и Госстроя РФ, СНиПы, международные стандарты МСФО, МСО, GAAP, результаты исследований национальной ассоциации строителей США

(НАНВ), методические материалы научных фондов: «Градостроительные Реформы», «Институт экономики города», Московского Общественного Научного Фонда (МОНФ), а также разработки Российского общества профессиональных оценщиков и управляющих недвижимостью (РООС), статистические данные Госкомстата РФ и СССР, публикации отдельных ученых и специалистов.

В процессе исследования использовались методы системного и финансового анализа, расчет тенденциальных уравнений, элементы теории вероятности, методы экспертных оценок и анализа иерархий, квалиметрическое моделирование.

Научная новизна диссертации заключается в обосновании методологического подхода к определению сущности, системы показателей категории незавершенного строительства в условиях транзитивной экономики, разработке на его основе методических принципов и положений, обеспечивающих формирование и поэтапное внедрение в практику местного самоуправления эффективного экономического механизма регулирования незавершенного строительства.

Научные результаты, полученные лично автором, состоят в следующем:

1. Обоснована сущность незавершенного строительства, как категории рыночной экономики, учитывающая экономические особенности нетоварной формы авансированного в процессе ИСД капитала
2. Построена комплексная система информации о незавершенном строительстве, отвечающая требованиям оперативности, достоверности и полноты анализа, а также полноценности контроля его состояния.
3. Разработана система методических принципов формирования экономического механизма регулирования незавершенного строительства в условиях транзитивной экономики с учетом обеспечения транспарентности и сбалансированного развития инвестиционно-строительной деятельности.
4. Предложена система экономического регулирования НС, позволяю-

щая превентивно реагировать и устранять возникающие дисбалансы развития в условиях ускоренных темпов роста ИСД.

5. Сформирован порядок поэтапного внедрения экономического механизма регулирования незавершенного строительства в практику хозяйствования, обеспечивающий сохранение степени управляемости ИСД.

6. Разработан методический подход к определению величин залоговых платежей по схеме условного депонирования с использованием специальных счетов «эскроу» в рамках начального этапа внедрения разработанного в диссертации механизма экономического регулирования незавершенного строительства.

Теоретическая и практическая значимость диссертации. Сформированный в работе методологический подход к категории незавершенного строительства устраняет основные недостатки существующих научных подходов в условиях транзитивной экономики и позволяет рассматривать регулирование незавершенного строительства, как один из элементов реализации стратегии управляемого экономического роста.

Практическая значимость диссертации состоит, прежде всего, в том, что использование разработанных автором конкретных научно-прикладных рекомендаций для решения практических задач внедрения в практику местного самоуправления экономического механизма регулирования незавершенного строительства, позволяет повысить эффективность муниципальной экономической политики, обеспечивающей сбалансированное развитие инвестиционно-строительной деятельности.

Достоверность результатов диссертационного исследования определяется проведенными расчетами на основе информационного массива данных системы государственного статистического наблюдения и реестра строящихся жилых домов, использованием результатов исследований авторитетных научных организаций, применением общепризнанных теорий и методов исследования.

На защиту выносятся:

1. Определение незавершенного строительства, адекватное условиям рыночной экономики переходного периода.
2. Классификация объектов незавершенного строительства.
3. Система основных показателей незавершенного строительства.
4. Методические основы формирования экономического механизма регулирования незавершенного строительства на муниципальном уровне.
5. Экономический механизм регулирования незавершенного строительства, разработанный для использования в условиях местного самоуправления.
6. Расчетная модель залоговых платежей по схеме условного депонирования с использованием специальных счетов «эскроу».

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные положения диссертации были изложены на международной научно-практической конференции «Недвижимость: проблемы управления, развития, финансирования и подготовки кадров» (г. Москва, 2001 г.), Всероссийской научно-практической конференции «Актуальные проблемы управления - 2003» (г. Москва, 2003г.), а также в публикациях автора. Предложенный автором методический подход к определению залоговых платежей был внедрен в практику муниципального управления в рамках Комитета экономики Администрации Мытищинского района Московской области и Строительно-промышленной корпорации ОАО «Развитие».

По теме диссертационного исследования опубликованы 5 научных статей общим объемом 1,5 печатных листа.

Объем и структура работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и трех приложений. Общий объем диссертации 152 страницы, из них 11 таблиц, 23 рисунка. Библиографический список содержит 145 наименования трудов отечественных и зарубежных авторов.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ.

I. Незавершенное строительство, как категория рыночной экономики.

НС, как экономическая категория, выступая в качестве производительной стадии процесса кругооборота капитала в строительстве, носит объективно необходимый характер и выполняет в экономике функцию ритмичного и своевременного ввода в действие основных фондов. Вследствие незаконченности инвестиционного цикла НС имеет ряд особенностей (характеристик), качественно определяющих его экономическую природу.

Исследование основных экономических особенностей показало, что НС, как экономическая категория, представляет собой сложное и многогранное явление. Одной из его характерных особенностей является квазитоварность. Выраженная в отсутствии товарных свойств и нулевой потребительной стоимостью, квазитоварность ОНС приводит к тому, что основными и определяющими аргументами функций спроса и стоимостного эквивалента земельно-имущественного комплекса (ОНС + земля) выступают рентные характеристики земельного участка. Анализ квазитоварности в терминах теории земельной ренты позволил автору обосновать *необходимое* (изначальная повышенная конкурентоспособность земельного участка) и *достаточное* условие (наличие монопольной ренты) оборачиваемости ОНС, а также доказать, что использование механизмов смены собственника посредством рыночного товарооборота с целью уменьшения объемов НС объективно ограничено и эффективно лишь в отношении ликвидных земельных участков при условии отсутствия спекулятивных экономических интересов.

В несколько раз более интенсивный износ основных конструкций на стадии НС, подтвержденный результатами исследований в области экспертизы технического состояния, приводит к адекватному уменьшению стоимостного эквивалента ОНС. Это позволяет, наряду с перманентным действием факторов функционального и внешнего износа, рассматривать ОНС ни как

«замороженные» средства, а как *ускоренно уменьшающийся стоимостной эквивалент*.

В целях понимания сущности НС в работе рассмотрена структура причинно-следственных связей выявленных качественных характеристик НС (рис.1). Наличие целого ряда негативных последствий избыточных объемов НС в виде: потерь ВВП, роста инфляции и процентных ставок, снижения технического уровня производственного и уменьшения экономического потенциала, замедления темпов и усиления действия экстенсивных факторов экономического роста - наглядно демонстрирует необходимость регулирования НС.

Анализ научных подходов к определению категории незавершенного строительства позволил выявить ряд присущих им существенных методологических недостатков. Среди них: игнорирование НС в форме нематериального актива, пренебрежение возросшей ролью договорных отношений, рассмотрение НС с позиций бухгалтерской группировки затрат, неполное отражение экономических особенностей категории.

В диссертации особо подчеркивается, что нематериальный актив является изначальной формой существования ОНС, их неотъемлемым атрибутивным свойством, определяющим значительную часть его стоимостного эквивалента (около 20-25%). Как показывает ряд исследований, его игнорирование в рамках действующей системы регулирования приводит к большим искажениям, как физических, так и стоимостных объемов НС.

В результате проведенного исследования был сформирован авторский подход к определению НС. В соответствии с ним под НС понимается *нетоварная форма авансированного в процессе ИСД капитала*. Уточнению также подверглись составляющего его понятия:

задела, как части незавершенного строительства, выполняющей в экономике производительную функцию капитала - своевременный и ритмичный ввод в действие основных фондов



Рис. 1. Причинно-следственные связи качественных характеристик незавершенного строительства.

и избыточного НС, как нетоварной формы убывающей стоимости инвестиционных ресурсов, не выполняющих производительную функцию капитала.

Изменение методологического подхода к категории незавершенного строительства вызвало изменение методического подхода к системе её количественного измерения. На основе выявленных недостатков, априори ограничивающих эффективность регулирования, и разработанного авторского подхода была предложена система количественного измерения объемов НС, состоящая из: системы основных показателей НС (табл.1) и классификации ОНС (рис.2).

II. Основные тенденции, масштабы и система регулирования незавершенного строительства.

Системный анализ последовательного развертывания ИСД во времени показал, что в результате реформ *была нарушена целостность инвестиционного цикла*, часть которого оказалась в рыночных условиях (строительный цикл), а часть в условиях прежней административно-командной системы (предпроектно-проектный цикл). Издержки нарушения целостности инвестиционного цикла на современном этапе развития рыночных отношений приводят к постоянному нарастанию противоречий между объектом регулирующего воздействия и системой методов его регулирования. Это не позволяет элиминировать одну из главных (субстанциональных) причин сбоев ИСД - отсутствие механизма согласования интересов её участников. Источником противоречий интересов (первопричиной) выступает различие между методологическими установками планирования и реализации долгосрочных решений, используемых в разных экономических системах.

Несовпадение содержательных основ регулирующей и регулируемой систем приводит к неэффективности государственного регулирования и вызывает множество искажений экономических процессов. Главным следствием которых является неспособность рыночной системы к эффективному распределению ресурсов, большие риски и избыточные объемы незавершенного

Показатель	Формула расчета
<i>1. Показатели структуры незавершенного строительства</i>	
Уровень незавершенного строительства, % (Коэффициент эффективности капвложений)	$k_{нз} = HC_1 / KB_1$
Уровень затрат на оборудование в незавершенном строительстве, %	$k_{об} = \frac{HC_{об}}{HC_0} \times \frac{HC_0}{KB_{об}}$
Уровень нематериальных активов в незавершенном строительстве, %	$k_{на} = \frac{HC_{на}}{HC_0} \times \frac{HC_0}{KB_{на}}$
Уровень незавершенного проектирования, %	$k_{пр} = \frac{HC_{пр}}{HC_0} \times \frac{HC_0}{KB_{пр}}$
<i>2. Показатели готовности фронта работ</i>	
Уровень готовности строительного задела, %	$k_1 = HC_1 / C_{пр}$
Коэффициент рентабельности капитальных вложений, %	$k_{эф} = C_{эф} / KB_1$
Коэффициент ввода в действие, %	$k_{эф}^* = C_{эф} / (HC_0 + KB_1)$
Период завершения начатого строительства, лет	$k_{ок} = (C_{нз} - HC_1) / KB_1$
Период завершения начатого строительства с учетом темпов ввода, лет	$k_{ок}^* = \frac{C_{нз} - HC_1}{KB_1} \cdot \frac{KB_1}{C_{эф}}$
<i>3. Мезоэкономические показатели</i>	
Коэффициент нагрузки НС на ВРП, %	$k_{вмп} = (C_{НС} - HC_1) / \left(ВРП \times \frac{KB_1}{KB_1^*} \right)$
Коэффициент эффективности производственных капвложений, %	$k_{пр} = KB_{1пр} / Q_{1пр}$
Коэффициент эффективности жилищных капвложений, %	$k_{жил} = KB_{1жил} / Q_{1жил}$

Условные обозначения:

$Q_{нж}$	число человек нуждающихся в улучшении жилищных условий;	$HC_{об}$	затраты на оборудование в структуре затрат на ОНС;
$C_{эф}$	годовой ввод объектов осн. средств;	$KB_{об}$	капвложения в оборудование;
$HC_{1(0)}$	объем незавершенного строительства на начало предшествующего (текущего) года;	$HC_{на}$	затраты на предпроектную подготовку в структуре затрат на ОНС;
KB_1	годовой объем освоенных капитальных вложений;	$KB_{на}$	капитальные вложения на предпроектной стадии;
$HC_{пр}$	затраты на ПИР в структуре затрат на ОНС;	KB_1^*	годовой объем освоенных капитальных вложений в регионе;
$C_{нз}$	договорная стоимость ОНС;	$Q_{пр}$	объем промышленного производства
$KB_{пр}$	капитальные вложения в ПИР;	$KB_{пр}$	производственные капвложения;
$KB_{жил}$	жилищные капвложения;	$ВРП$	валовой региональный продукт;



Рис. 2. Классификация объектов незавершенного строительства

строительства, низкая общая эффективность и продуктивность ИСД, ограниченный и даже снижающийся потенциал развития.

В качестве объекта системного анализа указанных противоречивых тенденций была рассмотрена ситуация, сложившаяся на начало 2003 г. в г. Москве. В своей основе она в полной мере характеризует, как ситуацию по российским городам в целом, так и основные недостатки проводимой повсеместно политики адаптации нерыночной системы регулирования к рыночным условиям.

Результаты проведенного анализа на основе использования метода экспертных оценок позволили автору установить наиболее значимые причины возникновения незавершенного строительства на современном этапе развития экономики (табл. 2).

Дальнейший анализ показал, что действующая система регулирования НС, сформированная в условиях структурной перестройки экономики и лавинообразного роста избыточных объемов НС, имеет ряд существенных недостатков в контексте изменившихся экономических условий. Принципиальными недостатками действующей системы являются:

Наиболее значимые причины возникновения НС в условиях переходной экономики.

Таблица 2

Причина	Ранг	Среднее весовое содержание
Финансовая необеспеченность проекта	1	30,2
Низкое качество проектных и строительных работ	5	8,2
Длительность и забюрократизированность предпроектно-проектного цикла	3	12,2
Невозможность точной оценки будущих затрат и выгод проекта	2	18,3
Жесткий контроль со стороны властных структур	4	8,6
Необеспеченность строительства ПСД	6	6,3
Менее значимые факторы	7	16,2
Итого		100

1. Нацеленность на устранение последствий сбоев, обрекающая действующую систему на постоянное повторение регулирующих процедур из-за высокой вероятности их возникновения. Повторяемость сбоев уменьшает эффективность регулирования и делает систему избыточно дорогой из-за периодического устранения последствий постоянно действующих причин.

2. Игнорирование ряда важных экономических особенностей НС. Среди них: ограниченность применения механизмов смены собственника посредством рыночного товарооборота при регулировании объемов НС; невозможность компенсации понесенных затрат в подавляющем большинстве случаев продажи ОНС; интенсивное убывание стоимости ОНС

3. Ограниченное использование экономических методов регулирования.

4. Преобладание использования арендных форм земельных правоотношений при устранении избыточных объемов НС. Их основным негативным следствием является сужение инвестиционного спроса, вследствие повышенных рисков отсутствия титула собственника

Удовлетворяющая информационным требованиям действующей системы регулирования, система статистического наблюдения нацелена прежде всего на изучение тенденций сокращения объемов НС путем вовлечения в оборот его избыточной части и совершенно не приспособлена для точных расчетов основных показателей незавершенного строительства. Вследствие этого ни полноценный совокупный анализ, ни структурный анализ объемов незавершенного строительства невозможен.

Проведенные расчеты тенденциальных уравнений на основе выборочных статистических данных по ряду центральных регионов РФ: Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга, имеющих наименьшие по стране объемы приостановленных и законсервированныхстроек, показали, что пока указанные регионы с основными задачами сбалансированного развития ИСД не справляются. Результаты расчетов также были подтверждены итогами обследования состояния жилищного строительства в 35 субъектах РФ; прове-

денного Госкомстатом РФ на основании данных регистра строящихся домов. Непротиворечивость полученных результатов позволила автору утверждать, что несмотря на долгосрочные тенденции сокращения избыточных объемов НС, эффективного регулирования не происходит вследствие односторонней направленности регулирующего воздействия прежде всего на следствия сбоя ИСД, а не на их причины. Именно этот недостаток действующей системы определяет потерю степени оперативности регулирования, не позволяя решать задачи сбалансированного развития.

III. Формирование экономического механизма регулирования незавершенного строительства на муниципальном уровне.

Исходя из изменившихся условий планирования и реализации долгосрочных решений, принципов управления самоорганизованными системами, а также выявленных автором недостатков действующей системы регулирования НС в условиях переходного периода была предложена система методических принципов регулирования незавершенного строительства, адекватная сложившимся условиям рыночной экономики. Основными из них являются: нацеленность на сбалансированное развитие ИСД, расширение области самоорганизации рыночной системы, транспарентность и паритет интересов участников рынка, преобладание косвенных методов воздействия.

Привнося возможность увеличения масштабов и темпов роста ИСД при сохранении степени её сбалансированности и управляемости, изменение методических основ регулирования по мнению автора создает ряд важных предпосылок для ускорения темпов экономического роста. В противоположность этому действующая система изначально рестриктивно ограничивает развитие ИСД областью регулирования административными методами. Экономическая необоснованность такого регулирования очевидна и подтверждается сравнительным анализом объемов строительства по регионам, которые никак не коррелируют с уровнем их экономического развития. Пренебрежение экономическими условиями осуществления ИСД приводит к низкой эф-

фективности действующей системы регулирования при реализации стратегии управляемого экономического роста.

Устранение этого основного недостатка действующей системы в рамках разработанных автором методических принципов предложено осуществить через поэтапное изменение базиса регулирования (рис. 3).

На первом, подготовительном этапе (стадии) с учетом авторских рекомендаций и методического подхода к количественному отражению НС рассмотрены и сформированы основы системы комплексной информации о НС (НС), которая создаст необходимые предпосылки для предварительного анализа и постоянного контроля рыночной ситуации.

Поскольку снятие ограничений развития ИСД посредством изменения административно-правовых условий приводит к невозможности и неэффективности осуществления регулирования исключительно методами действующей системы, автором предложено в рамках подготовительной стадии внедрить в практику регулирования НС систему методов превентивного воздействия. Среди них: налог на инвестиции, штрафные залоги (performance bond), пошлины за регистрацию генподрядного договора, накопление ликвидности, повышенное налогообложение избыточной части НС, повышающие/понижающие коэффициенты к арендным ставкам. Экономическая природа, функциональная нагрузка каждого из них исследованы в работе. Их главная задача - обеспечить сбалансированное развитие ИСД и снизить негативные последствия реформирования системы регулирования.

Созданные таким образом предпосылки для дальнейшего сбалансированного развертывания процессов реформирования во времени обуславливают переход к следующей, промежуточной стадии - изменению административно-правовых основ регулирования ИСД. На этой стадии формирования экономического механизма основному изменению подвергается система градостроительного регулирования. Существующие в её рамках процедуры и правила преимущественно заменяются системой правового зонирования территорий муниципального образования, которое не только повышает транспа-

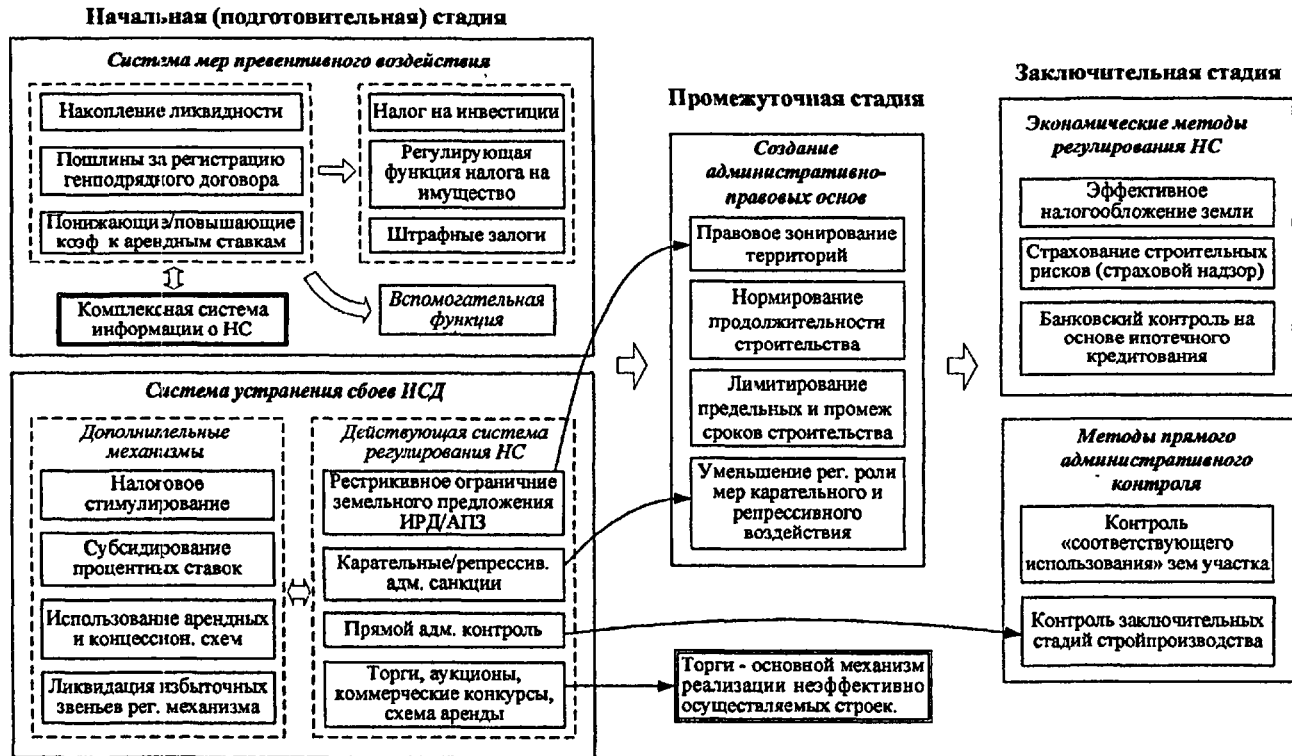


Рис. 3. Принципиальная схема поэтапного проектирования экономического механизма регулирования НС в условиях местного самоуправления.

рентность его градостроительной политики, но и значительно) прощает процессы согласования интересов основных участников ИСД. Связанные с этим изменения экономических условий её реализации определяют возможности внедрения на заключительной стадии в практику хозяйствования экономических методов регулирования и контроля. В этом качестве автором предложено использовать ряд методов страхового надзора и банковского контроля процессов осуществления ИСД. Их применение в условиях развитого рынка недвижимости во избежание излишнего бремени регулирования смещает основной акцент прямого административного контроля к крупным и общественно значимым проектам и заключительным этапам строительства.

Действующая система регулирования НС в условиях формирования и становления экономического механизма постепенно уходит на второй план и используется в рамках переходного периода развития экономики, как механизм реализации неэффективно осуществляемых строек, добровольно переданных собственниками во избежание экономических санкций или строек, изъятых путем применения репрессивных процедур и процедур банкротства.

С экономической точки зрения разработанная автором система обладает следующими преимуществами:

1. Регулирующее воздействие нацелено в первую очередь на управление причинами возникновения НС, то есть имеет превентивный характер воздействия.

2. Устраняет основное противоречие между регулирующей и регулируемой системой, выражаемое в несоответствии целевых установок развития.

3. Обеспечивает снижение и контроль избыточных объемов НС, в особенности в условиях роста масштабов ИСД.

4. Способствует увеличению потенциала развития и результативности ИСД при сохранении степени ее управляемости и сбалансированности, как один из элементов стратегии управляемого экономического роста.

5. Расширяет область самоорганизации рыночной системы и сужает сферу прямого административного контроля.

6. Обеспечивает существенное снижение рисков ИСД на основе практической реализации принципа транспарентности и паритета интересов.

7. Усиливает конкуренцию и устраняет негативные последствия олигополистического рынка.

Оцененная автором на основе упрощенной модели прямых экономических эффектов сравнительная эффективность внедрения предложенного экономического механизма в практику хозяйствования по экспертным оценкам составила порядка 10-12%.

В Приложении автором представлен методический подход к определению величин залоговых платежей по схеме условного депонирования с использованием специальных счетов «эскроу» в рамках начального этапа формирования экономического механизма.

Основные выводы

Полученные в ходе решения поставленных научных задач результаты были обобщены и представлены в виде основных выводов и рекомендаций, которые сводятся к следующему:

1. Исследование экономических особенностей НС показало, что использование механизмов смены собственника посредством рыночного товарооборота с целью уменьшения его объемов ограничено и эффективно лишь в отношении ликвидных земельных участков при условии отсутствия спекулятивных экономических интересов. Это объективно предопределяет наличие неустраняемых избыточных объемов НС в рамках действующей системы регулирования.

2. Проведенный автором анализ используемых научных подходов к определению кагешрии НС выявил ряд существенных методологических недостатков. Среди них: игнорирование НС в форме нематериального актива, пренебрежение возросшей ролью договорных отношений, рассмотрение НС исключительно с позиций бухгалтерской группировки затрат, неполное отра-

жение в имеющихся подходах экономических особенностей рассматриваемой категории.

3. В контексте устранения выявленных методологических недостатков сформировано определение категории «незавершенное строительство» в современных экономических условиях - как *нетоварной формы авансированного в процессе инвестиционно-строительной деятельности капитала*. Уточнению также подверглись, составляющие его понятия:

задела - как части незавершенного строительства, выполняющей в экономике производительную функцию капитала - своевременный и ритмичный ввод в действие основных фондов

и *избыточного незавершенного строительства* - как нетоварной формы убывающей стоимости инвестиционных ресурсов, не выполняющих производительную функцию капитала.

4. В рамках сформированного методологического подхода автором разработана система количественного измерения незавершенного строительства, состоящая из: системы его основных показателей, классификации объектов незавершенного строительства и системы сбора первичной информации.

5. Результаты выполненного автором системного анализа процессов реализации ИСД позволили определить в качестве основного источника её сбоев в условиях транзитивной экономики несоответствие целевых установок развития регулирующей и регулируемой систем, вызванное нарушением целостности инвестиционного цикла. Порождаемые этим несоответствием противоречия и искажения экономических процессов имеют сложную структуру и механизмы проявления. Одним из следствий таких сбоев выступает рост избыточных объемов НС.

6. На основе метода экспертных оценок результатов проведенного системного анализа в работе определены основные факторы возникновения незавершенного строительства на современном этапе развития экономики. Наиболее значимыми из них в порядке убывания степени их воздействия яв-

ляются финансовая необеспеченность проекта, невозможность точной оценки будущих затрат и выгод проекта, длительность и забюрократизированность предпроектно-проектного цикла, жесткий контроль со стороны властных структур, низкое качество проектных и строительных работ, необеспеченность строительства ПСД

7. Учитывая изменение экономических условий развития, а также необходимость смены экономических акцентов от нейтрализации последствий сбоя к устранению причин их возникновения, автор выявил ряд существенных недостатков действующей системы регулирования НС. Главными из них являются ее неспособность обеспечить сбалансированное развитие ИСД и преимущественно административный (прямой) характер регулирующего воздействия.

8. В качестве одного из необходимых элементов реализации стратегии управляемого экономического роста в диссертации разработан методический подход к формированию экономического механизма регулирования НС. Его суть состоит в последовательном изменении методических принципов и базиса регулирования с учетом особенностей НС в современных условиях.

9. В связи с принципиальной возможностью возникновения дисбалансов развития и потери степени управляемости ИСД, процесс формирования экономического механизма регулирования НС в работе рекомендовано разбить на следующие этапы : начальный, предполагающий создание комплексной системы информации о НС и внедрение системы превентивных методов, промежуточный, нацеленный на изменение административно-правовых основ регулирования, и заключительный, направленный на формирование экономического механизма.

10. Изменение подхода к регулированию, как способу управления экономическими интересами хозяйствующих субъектов в целях сбалансированного развития способствует усилению конкуренции, повышению эффективности регулирующей системы, снижению рисков и увеличению масштабов

ИСД, расширяет область самоорганизации рыночной системы и позволяет, в конечном счете, наиболее полно реализовать потенциал роста ИСД.

11. В рамках этапа внедрения системы мер превентивного воздействия автором предложен методический подход к определению величины залоговых платежей по схеме условного депонирования с использованием специальных счетов «escrow» на основе кумулятивной (квалиметрической) модели, учитывающей риск незавершения строительства и изменения инвестиционного спроса.

Основные положения выполненных исследований опубликованы в следующих работах:

1. Яськова Н.Ю., Полинов А.А. Методы регулирования инвестиционно-строительной деятельности// Управление жилищной отраслью: современное состояние и перспективы развития: Межвузовский сборник научных трудов. - М.: МГСУ, 2001. - 0,5 п.л. (в том числе лично автору 0,2 л.л.).

2. Яськова Н.Ю., Полинов А.А. Сравнительный анализ методов прямого регулирования инвестиционно-строительной деятельности// Строительство и недвижимость. Актуальные проблемы экономики, управления, технологии: Межвузовский сборник научных трудов. - Воронеж.: ВГАСА, 2001. - 0,5 п.л. (в том числе лично автору 0,2 п.л.).

3. Савчук Г.С., Полинов А.А. Правовые особенности объектов незавершенного строительства// Межвузовский сборник научных трудов. - Воронеж: ВГАСА - 2003 г. - 0,6 п.л. (в том числе лично автору 0,3 п.л.).

4. Полинов А.А. Система индикативных показателей незавершенного строительства в рыночных условиях// Сборник трудов кафедры ОСУН. - М.: МГСУ-2004-0,3 п.л.

5. Яськова Н.Ю., Сергеев И.М., Полинов А.А. Незавершенное строительство и виртуальный экономический рост// Экономика строительства. - 2004. - №8 - 1 п.л. (в том числе лично автору 0,5 п.л.).

КОПИ - ЦЕНТР св.7:07:10429 тираж 100 экз.
Тел.185-79-54

г. Москва м.Бабушкинская ул. Енисейская 36 комната №1
(Экспериментально-производственный комбинат)

15550