

# РАЗДЕЛ 1

## ВЕДУЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ ФОРМИРОВАНИЯ ПЕТЕРБУРГСКОГО ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

### Глава 1. Сущность регионального инвестиционно-строительного комплекса

Государственное управление экономикой в настоящее время направлено на иерархическое по структуре, прямое и непосредственное регулирование деятельности компаний в пределах исключительной компетенции государства. Важным элементом этого регулирования является разграничение предметов ведения и полномочий между федеральными органами и органами власти субъектов РФ.

Деятельность предпринимательских организаций самостоятельна и государственное воздействие на их функциональное и экономическое поведение может осуществляться только опосредованно с обязательным законодательным обеспечением. Отраслевое управление, сложившееся в 90-е гг. отражает законодательные положения, чем обеспечивает эффективное управление.

Используемое в настоящее время понятие "строительная отрасль" как объект государственного управления не полностью отражает сущность реальных экономических отношений. Строительный комплекс представляет собой совокупность отраслей, производств и организаций, характеризующуюся тесными устойчивыми экономическими, организационными, техническими и технологическими связями в получении конечного результата - обеспечении производства основных фондов народного хозяйства [53].

При решении проблем повышения эффективности всех видов деятельности, вовлекаемых в инвестиционно-строительную сферу, *под строительным комплексом следует понимать совокупность производственных и непроизводственных отраслей, включая управление, обеспечивающих осуществление инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений, а также реализацию государственной политики в жилищной сфере* [57].

Сегодня с введением федеральных округов территориальная структура РФ модифицируется. Но пока не ясно, насколько административное деление на федеральные округа будет отражать естественное разделение труда, локализацию производственно-хозяйственных систем, рынков и их взаимодействие. Однако сближение тенденций реформирования административно-хозяйственного деления и объективного формирования региональных рынков, зон межрегиональной экономической интеграции (типа ассоциаций "Северо-Запад", "Сибирское соглашение", "Большая Волга", "Российское Нечерноземье" и др.) представляется целесообразным для выстраивания эффективной и имеющей под собой

серьезные основания системы структурирования экономического пространства.

Прежде чем приступить к раскрытию сущности регионального ИСК следует определить понятие "регион". В соответствии с российским законодательством – "регион - часть территории РФ, обладающая общностью природных, социально-экономических, национально-культурных и иных условий. Регион может совпадать с границами территории субъекта РФ либо объединять территории нескольких субъектов" [45]. Объектом региональной политики, как известно, являются взаимосвязи и отношения между элементами пространственно локализованной среды.

В статье "Региональные аспекты строительного комплекса на территории России" [6] на основе статистических данных и проведенного анализа сделан вывод, что к началу либерально-демократических реформ (январь 1992 г.) на территории северо-запада России сформировался отчетливо выраженный и устойчивый территориальный строительный комплекс, включающий четыре объекта управления: Санкт-Петербург, Ленинградскую, Псковскую и Новгородскую области, с доминирующей ролью Санкт-Петербурга и Ленинградской области как естественного территориального, исторически и экономически обусловленного центра развития всего северо-запада России.

Мы будем рассматривать строительный комплекс Санкт-Петербурга и Ленинградской области как единый региональный комплекс, абстрагируясь от сегодняшней ситуации, когда на территории Ленинградской области существуют два субъекта Федерации и, соответственно, разделены их хозяйственные комплексы.

Следует отметить, что неадекватность сложившейся территориально-административной ситуации в регионе объективным закономерностям общественного социально-экономического развития ощущается и осознается властными региональными структурами. Это четко проявилось в принятом в конце 1996 г. администрациями Санкт-Петербурга и Ленинградской области принципиальном решении об объединении этих субъектов Федерации к 2000 г.

С учетом мнения таких авторитетных ученых, как Н.Т. Агафонов, А.А. Горбунов, А.Е. Когут, О.П. Литовка, В.М. Разумовский [29] мы исходим из того, что социально-экономический комплекс, расположенный на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, обладает достаточной целостностью, а "согласованное на основе взаимных интересов взаимодействие двух равноправных субъектов Федерации является одним из абсолютно необходимых условий развития экономики региона и достижения стратегических целей регионального социально-экономического развития"<sup>1</sup>. Тем более что с момента полномасштабного разделения (13 июня 1996 г.), исследуемый нами субрегиональный ком-

---

<sup>1</sup> Когут А.Е., Литовка О.П., Агафонов Н.Т. Социально-экономическое развитие крупных городов России/Вопросы экономики. 1993. № 6.

плекс, в силу присущей большим системам инерционности, не потерял своей хозяйственной целостности. Мы также в своих исследованиях не подвергаем сомнению тот факт, что субъектом региональной политики может считаться только правомочный выразитель региональных интересов, способный представлять, защищать и реализовывать их именно как субъект правоотношений.

Для раскрытия содержательной стороны сущности регионального ИСК в сегодняшних экономических условиях необходим ретроспективный взгляд на процесс формирования в России системы строительных фирм.

Единый народнохозяйственный комплекс в нашей стране сложился в 60-е гг., когда система управления строительством основывалась на территориально-отраслевом принципе. Всей совокупностью строительных фирм руководили общесоюзные, союзно-республиканские и республиканские строительные министерства, а также входящие в их состав главные территориально-строительные управления, комбинаты.

Промышленное и жилищно-гражданское строительство осуществляли Министерство строительства предприятий тяжелой индустрии СССР, Министерство промышленного строительства СССР, Министерство строительства СССР. Строительство транспортных сооружений было возложено на Министерство транспортного строительства (Минтрансстрой). Сельское строительство осуществлялось союзно-республиканским Министерством сельского строительства.

Особую роль выполняло союзно-республиканское Министерство монтажных и специальных строительных работ СССР, выступавшее по отношению к другим министерствам в качестве субподрядчика по монтажу технологического оборудования, электротехнических, санитарно-технических устройств, контрольно-измерительных приборов, средств автоматики, сложных строительных конструкций и сооружений.

Строительство газо- и нефтепроводов осуществлялось общесоюзным Министерством строительства предприятий нефтяной и газовой промышленности. Министерство энергетики и электрификации СССР осуществляло как строительство, так и эксплуатацию электростанций, линий электропередач и т. п. Министерство мелиорации и водного хозяйства СССР проводило строительство и эксплуатацию сооружений водного хозяйства. Министерство угольной промышленности СССР вело строительство и эксплуатацию объектов угольной промышленности.

В наиболее крупных городах, первоначально в Москве и Ленинграде, а затем в Киеве и Свердловске, управление жилищно-гражданским строительством в основном осуществляли главные управления, подчиненные городским исполнительным органам власти [33].

Экономика строительства отличалась высоким уровнем концентрации и централизации строительного производства. Крупные строительные организации и по сей день, образуют фундамент регионального

строительного комплекса (Трест 5, Ленгидроэнергоспецстрой, Монолитстрой, Метрострой, Севзаптрансстрой, Лениблагрострой, Академстрой, Аэропортстрой, Ленгазтеплострой, Лентелефонстрой, Севзапморгидрострой, Стальконструкция, Трест 20, Трест 36, Трест 47, УНИСТО, Полимерстройматериалы, Каменногорское карьероуправление, Ленстройматериалы и др.).

В дореформенный период в роли заказчика на продукцию строительства, как правило, выступали государственные исполнительные органы всех уровней.

Этот краткий обзор необходимо дополнить упоминанием "хозяйственного способа". Эта форма организации строительства практиковалась, когда предприятия располагали своими строительными службами с соответствующими специализированными организациями. В этом случае организация становилась заказчиком и подрядчиком в одном лице.

В отличие от строительства, промышленность строительных материалов и конструкций в СССР не имела четких и обособленных организационных форм, ибо в значительной своей части производство строительных материалов, и особенно прогрессивных строительных конструкций, зарождалось, формировалось и развивалось в рамках организационных структур строительства.

Управление строительным комплексом осуществлялось с некоторыми оговорками, сделанными выше, по двум вертикалям. Для строительства как отрасли материального производства эта вертикаль обобщенно представлялась как трест - объединение - главное управление - министерство (республиканское, союзно-республиканское или союзное). Для организаций промышленности строительных материалов в эту цепочку встраивались, как правило, территориальные органы управления в лице соответствующих управленческих подразделений.

Таким образом, роль среднего звена в системе управления народным хозяйством выполняли отраслевые министерства и их подразделения: главные и территориальные управления. В системе управления строительной отраслью, независимо от принципа его организации (отраслевой или территориальной), наблюдалась тенденция "обрастания" строительных объединений производствами и организациями смежных отраслей, выстраивания горизонтально интегрированных межотраслевых и межрегиональных комплексов. Объяснить это можно недостатками системы планирования экономического развития, дефицитом ресурсов на рынке, склонностью хозяйственных руководителей к обеспечению автономии управляемых ими экономических подсистем. Однако были очевидными и более высокие эффективность и гибкость функционирования подобных комплексов.

Демонтаж системы централизованного планирования, разукрупнение и приватизация строительных объединений привели к вакууму на среднем уровне управления. Как показывает мировой опыт, организация

процессов регулирования и развития инвестиционно-строительной деятельности решается на уровне регионов с учетом общегосударственных интересов, а также особенностей и потребностей регионов.

Приведенный обзор дореформенной системы организации строительства в плановой системе управления народным хозяйством помогает понять последствия смены системы хозяйствования в России применительно к строительству, провести анализ современного состояния этой отрасли, выявить направления ее становления и развития в условиях рыночного хозяйствования.

С ликвидацией плановой централизованной системы управления развитием народного хозяйства, и особенно в результате процесса приватизации, прежние организационные формы управления в строительном комплексе практически исчезли. Произошли и принципиальные преобразования в политической и экономической системе России. Назовем наиболее значимые:

образование двухуровневой финансовой системы и последовавшая за этим коммерциализация банков, до этого проводивших централизованное финансирование капитальных вложений и строительства;

реализация принципа бюджетного федерализма – введение независимости федерального, субъектных и местных (муниципальных) бюджетов и передача прав по формированию и использованию последних соответствующим органам управления;

отказ от монопольной государственной собственности на средства производства и введение различных форм собственности, что привело к резкому сокращению доли федерального (государственного) бюджета как источника финансирования [17].

Принципиально изменились состав и структура источников капитальных вложений. В дореформенной системе их было всего два (если не считать доходы колхозов): национальный доход, примерно 25% которого шло на приращение основных фондов производственного и непроизводственного назначения, и фонд амортизации. И тем и другим единовластно распоряжалось государство в лице Госплана. В настоящее время мы имеем дело с множественностью источников капитальных вложений (табл. 1.1).

Примерно половина общего объема инвестиций направлена в отрасли, производящие товары, вторая половина – в отрасли, оказывающие услуги (рис. 1.1).

Таким образом, в современной рыночной экономике важную роль играют институты частной собственности и капитала, частнопредпринимательского сектора и предпринимателя как его главного действующего лица. Существенно изменились общеэкономические условия функционирования строительства как отрасли материального производства.

**Структура инвестиций в основной капитал по формам собственности (в процентах к итогу)<sup>1</sup>**

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Всего,	100	100	100	100	100	100	100
В т. ч. по формам собственности инвесторов, (заказчиков):							
российская	97,5	98,3	97,3	97,0	95,7	93,8	89,3
государственная	50,8	32,4	31,3	27,1	24,5	22,3	21,3
муниципальная	12,4	8,1	6,3	5,3	5,4	5,1	4,7
общественных объединений (организаций)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
частная	12,1	18,3	13,4	16,0	22,7	25,7	25,9
смешанная российская (без иностранного участия)	22,1	39,4	46,2	48,5	43,0	40,6	37,3
иностранная	-	-	-	-	1,2	2,2	3,2
смешанная с совместным российским и иностранным участием	2,5	1,7	2,7	3,0	3,1	4,0	7,5

Выжившие в период 1992-1999 гг., и вновь образовавшиеся строительные организации объективно поставлены в условия, когда им жизненно необходим поиск своей ниши на соответствующих рынках. Объективными стартовыми условиями формирования этих рынков, определяемыми сегодняшней и прогнозируемой общеэкономической ситуацией можно считать:

создание многоукладной экономики, основанной на многообразии форм собственности на средства производства;

множественность источников капитальных вложений, включающих государственный сектор (федеральный бюджет), муниципальный сектор (муниципальный бюджет), банковские и финансовые структуры (включая в перспективе страховые и пенсионные фонды); корпоративный сектор (включая корпоративный и частный капиталы), смешанный и зарубежный капиталы, средства населения;

<sup>1</sup> Россия в цифрах Госкомстат России. М., 2000.

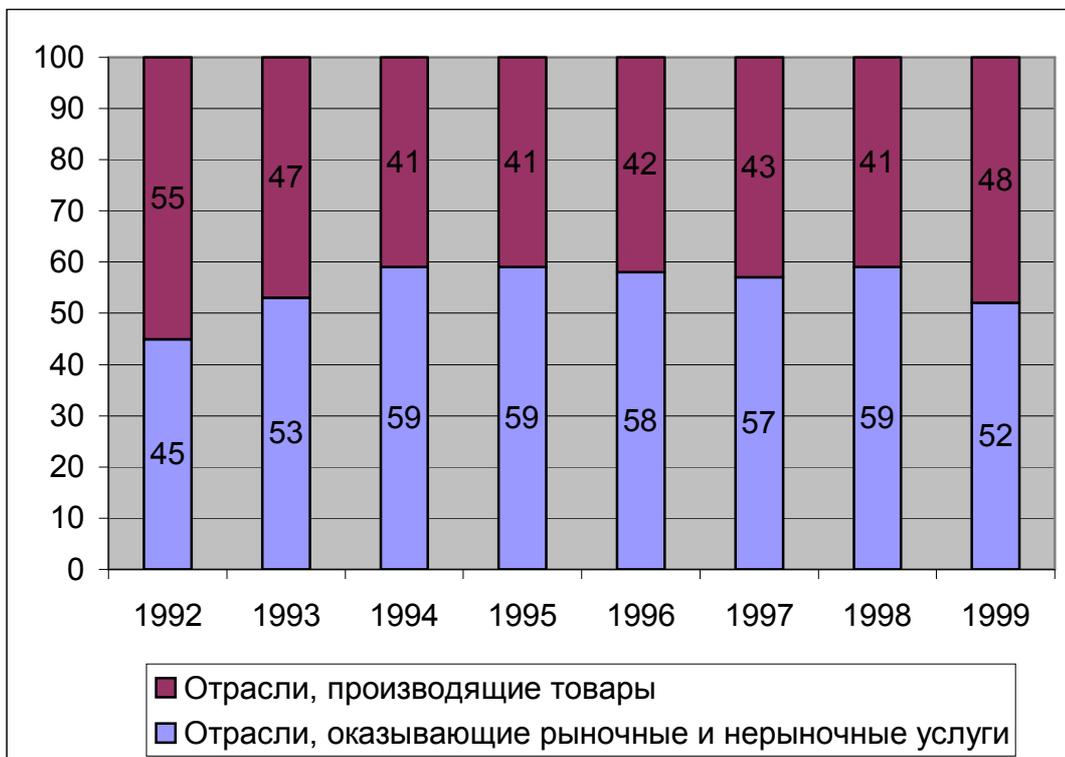


Рис. 1.1. Структура инвестиций в основной капитал по отраслям, (в процентах к итогу)<sup>1</sup>

отказ государства от политики полного производственного и социального патернализма, что подразумевает финансирование и производственного строительства, и строительства объектов социальной сферы за счет доходов, получаемых собственниками от своей экономической деятельности;

ликвидация дореформенных организационных структур управления и организации процесса строительного производства;

формирование рынков продукции строительства и промышленности строительных материалов и конструкций;

появление на отечественных рынках зарубежных производителей, обладающих более высокой конкурентоспособностью чем отечественные производители;

недостаток свободного инвестиционного капитала [17].

Объективные макроэкономические условия формирования региональных ИСК характеризуются в основном существенной пространственной дифференциацией общеэкономических стартовых условий и потенциалов развития строительного предпринимательства и, соответственно, региональных рынков строительства и промышленности строительных материалов и конструкций.

<sup>1</sup> Россия в цифрах Госкомстат России. М., 2000.

Формирование региональных ИСК в значительной степени зависит от степени концентрации капитала в регионах, природных и экономико-географических факторов (наличия запасов минеральных ресурсов, геополитического положения, уровня экономической развитости региона и т. п.), уровня развития инженерной и социально-бытовой инфраструктур и многих других факторов.

Из вышесказанного следует, что общегосударственный (федеральный) ИСК может быть представлен как совокупность локальных, региональных комплексов. При этом каждый региональный ИСК характеризуется определенной уникальностью процессов своего формирования, функционирования и развития.

Особое внимание следует обратить на границы региональных ИСК. С одной стороны, в условиях рыночной экономики при наличии заинтересованности многих инвесторов в строительстве объекта на определенной территории должна существовать экономическая свобода выбора региона, в котором инвестор собирается построить объект недвижимости. С другой стороны, желание инвестора построить объект именно на этой территории может вступить в противоречие с интересами населения (территориально-социальной общности) этого района, например, по экологическим соображениям.

Основной задачей регионального органа управления при разработке стратегии и тактики развития региона в условиях рыночной экономики становится создание режима наибольшего благоприятствования процессу формирования, развития и функционирования региональных товарных рынков, основанных на учете как федерального хозяйственного права, так и всей совокупности региональных особенностей (демографических, социальных, экономических и экологических).

Применительно к региональному ИСК это означает:

создание благоприятных условий для формирования регионального ИСК, его состава и структуры как технологической, так и по формам собственности на средства производства;

активное влияние на процесс привлечения инвестиций на территорию региона;

активное влияние на процесс формирования производственной и социальной инфраструктуры региона;

формирование и проведение активной градостроительной политики в регионе;

формирование и жесткое проведение в жизнь региональной экологической политики;

регулирующее влияние на экономическую политику естественных монополий, функционирующих на территории региона, с целью ограничить всеми доступными средствами их возможности по необоснованному поднятию цен на базовые производственные ресурсы (энергетические, водные, услуги железнодорожного транспорта и др. [6]).

Как видим, ряд перечисленных мер имеет общеэкономический характер. Однако применительно к строительству их разработка и использование имеют первоочередную значимость. Не лишне упомянуть, что выход экономики из состояния кризиса и депрессии всегда, как свидетельствует мировой опыт, начинается с первоочередного оживления строительства и, как следствие, промышленности строительных материалов и конструкций.

Возникает вопрос, сохраняется ли сам феномен ИСК в условиях рыночной экономики? А если сохраняется, то, каким сущностным, экономическим и организационным наполнением он обладает?

Фундаментальной особенностью продукции строительства является ее территориальная закреплённость, что придает любым исследованиям в области строительства четко выраженный региональный аспект. Другая фундаментальная особенность строительства – его роль в процессе экономического воспроизводства: обеспечение расширенного воспроизводства основных фондов при эффективном использовании капитальных вложений (инвестиций). В процессе строительства осуществляется перевооружение всех отраслей народного хозяйства: создание новых производств, вовлечение в производство новых природных ресурсов, градостроительство, преобразование окружающей среды, словом, создание материально-вещной среды жизнедеятельности, как территориальных общностей, так и общества в целом.

Фундаментальной особенностью строительной индустрии является практически повсеместное распространение сырьевой базы, необходимой для производства основных строительных материалов (кирпича, цемента, керамики, сборного железобетона и т.д.). В силу этого производство строительных материалов практически повсеместно организовывалось как местная промышленность, развивавшаяся в рамках компетенции местных органов исполнительной власти.

С технологической точки зрения строительный комплекс объективно существует при любой форме управления или регулирования хозяйства. Однако с организационной точки зрения с ликвидацией централизованной плановой экономики на макроуровне понятие строительного комплекса как бы исчезает. Во-первых, исчезают “макрособственники” на средства производства – соответствующие министерства, наделенные государством хотя и не полным правом собственности, но правом пользования и распоряжения этими средствами на отраслевом уровне. Во-вторых, появляется территориальная собственность трех видов:

непосредственно региональная собственность, представленная присвоением населением региона материальных благ и услуг для удовлетворения общерегиональных потребностей;

регионально-отраслевая собственность, образующаяся в результате согласования региональной собственности с отраслевой на территории региона;

федеральная собственность.

Территориальная закреплённость конечного строительного продукта, распространение сырьевой базы, нецелесообразность перевозки исходных материалов и конструкций на большие расстояния и др., как правило, ограничивают акты купли-продажи между строительными организациями стройиндустрии локальными территориями с достаточно узкими границами. Конечно, сейчас нередки случаи, когда и "массовые" строительные материалы (например, лицевой кирпич, черепица и некоторые другие) в силу низкого качества отечественной продукции завозят из-за рубежа, однако, такие явления скорее исключение.

Исходя из сказанного, можно утверждать, что понятие "строительный комплекс" на федеральном уровне становится в известной мере экономической абстракцией, равно как и федеральный рынок строительства, особенно рынок строительных материалов и конструкций.

Феномен строительного комплекса обретает конкретное содержание и полнокровное экономическое наполнение лишь на региональном уровне. Его территориальные границы детерминированы экономически целесообразным радиусом перевозки наиболее тяжелых строительных материалов и конструкций. При этом в качестве географического центра комплекса целесообразно принимать узлы сосредоточенного строительства, которые, как правило, совпадают с регионообразующими центрами – городами [17].

Региональный ИСК представляет собой определенным образом организованную территориальную совокупность строительных производств и результатов их хозяйственной деятельности с регионально-отраслевым управлением. В совокупность строительных производств мы не включаем в обязательном порядке проектные организации, хотя они также технологически необходимы для создания конечной продукции строительства.

Рыночная экономика внесла принципиальные изменения в систему оценочных критериев конечной продукции строительства. Это относится не только к функциональной и качественной стороне дела, но и к эстетической. В дореформенный период из системы критериальных оценок строительной продукции эстетический аспект практически полностью исключался, что привело к абсолютной безликости материально-вещной среды городов и поселений. Эстетические критерии сохранились лишь применительно к очень немногим зданиям и сооружениям общественно-го характера. В рыночной экономике возрождение эстетической компоненты, равно как и повышение требований к функциональным и технологическим качествам проекта, сказывается на организации всего проектного дела в стране.

Нам представляется, что в ближайшей перспективе следует ожидать окончательного развала дореформенной системы проектных организаций. В полной мере это затронет организации, специализирующиеся на гражданском проектировании, в несколько меньшей - отраслевые

проектные институты. С появлением частных проектных организаций институт строительного проектирования неизбежно должен стать полноправным участником рынка строительной продукции и искать свою нишу на этом рынке. Однако сама деятельность по проектированию строительных объектов никак не привязана к географическим координатам. Проектировщик, являясь полноправным участником регионального рынка строительной продукции, в то же время не обязательно входит в состав регионального строительного комплекса.

Таким образом, *под региональным ИСК мы понимаем совокупность производственных и непроизводственных отраслей, включая управление, обеспечивающих осуществление инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений в региональных границах.*

## **Глава 2. Формирование регионального инвестиционно-строительного комплекса на территории северо-запада России**

Момент зарождения этого комплекса, как и самого Санкт-Петербургского региона, можно с уверенностью датировать 1703 г., годом основания Санкт-Петербурга. За прошедшие почти 300 лет развития города с его ростом постепенно формировалась зона его влияния<sup>1</sup> как экономического центра развития, прежде всего непосредственно окружающих его территорий. Границы этой зоны влияния четко сложились уже к середине XIX в., но своего рода официальное признание как целостный район зона получила только в начале XX в., когда в литературе появился термин "центральный столичный" или "Петроградский" район, характеризовавшийся как промышленный, научный и культурный центр Российской империи. К этому району причисляли, помимо Санкт-Петербурга, территорию нынешних Ленинградской, Новгородской и Псковской областей (субъектов РФ). Сейчас вся эта территория образует экономико-географический район - Северо-Запад России.

Для строительства города использовались местные полезные ископаемые, что положило начало будущей местной промышленности строительных материалов. Описывая историю Санкт-Петербургской губернии, В. Семенов отмечает: "... что касается полезных ископаемых разного рода, то силурийские известняки доставляют превосходный и дешевый строительный камень - "плиту", из которой сделана большая часть панелей столицы, фундаментов ее домов, мосты и пр. Те же известняки доставляют бутовый камень, известь и материал для цемен-

---

<sup>1</sup> Мы рассматриваем здесь только зону непосредственного влияния Санкт-Петербурга на хозяйственную жизнь окружающих территорий.

та"<sup>1</sup>. Значительное число крестьян Псковской и Новгородской губерний в летнее время уходило на отхожие промыслы в Санкт-Петербург и многие - в строительные артели.

В конце XIX в. ежегодно в Петербурге вводилось около 700 тыс. м<sup>2</sup> площади "доходных домов", создаваемых по преимуществу силами сезонных работников. Заметим, что численность населения центрального столичного региона в тот период (1890 г.) составляла 3 356 335 чел., в том числе Санкт-Петербургская губерния - 2 107 691 чел. (1897 г.) и Санкт-Петербург - 1 248 642 чел. Население Псковской и Новгородской губерний, находившихся в зоне непосредственного влияния столицы, составляло соответственно 1 136 540 чел. (1897 г.) и 1 392 933 чел. (1897 г.). При этом в самом Новгороде проживало около 85 тыс., а в Пскове 30 400 "душ обоего пола"<sup>2</sup>.

Таким образом, уже к началу XX в. можно говорить о зародившемся на территории нынешнего Северо-Запада России региональном строительном комплексе, правда, не носившем в то время индустриального характера. Комплексообразующими (помимо технологических) связями экономического характера в тот период можно считать:

единый региональный рынок продукции строительства с подавляющей концентрацией спроса на нее в центральном городе и его окрестностях;

единый территориальный ареал размещения полезных ископаемых для производства строительных материалов;

единый рынок трудовых ресурсов для строительства.

Период расцвета северо-западный строительный комплекс (СЗСК) переживал в 1930-е гг. в связи с развитием ленинградской промышленности. Особенно быстро он развивался во время послевоенного восстановления народного хозяйства и быстрого роста экономики СССР. Именно в этот период можно уверенно говорить о формировании СЗСК под влиянием прилива капиталовложений в регион набравшего темпы процесса индустриализации строительства. Переход строительства на сборку жилых и промышленных зданий из крупноразмерных элементов и конструкций, изготовлявшихся в заводских условиях, а не на строительной площадке, ускорил развитие промышленности строительных материалов и конструкций, как специализированной, высокоиндустриальной отрасли производства.

Состав и система внутренних взаимосвязей в региональном строительном комплексе формировались применительно к региональным особенностям развития. А сами комплексы принимали различные организационные формы. Так, в московском регионе процессы индустриализации самого строительного производства и формирования промышленности строительных материалов и конструкций с организационной

---

<sup>1</sup> В. Семенов. Россия. Т.3: СПб., 1891.

<sup>2</sup> Там же.

точки зрения шли как бы параллельно. Создавались специализированные заводы по производству сборного железобетона различных видов и типоразмеров, столярных изделий, различных видов отделочных материалов и т.д. Подрядные строительные организации-тресты занимались лишь сборкой этих элементов на строительной площадке. В ленинградском же регионе развитие строительного комплекса шло по пути создания домостроительных комбинатов, выступавших в качестве генерального подрядчика и занимавшихся производством строительных конструкций и сборкой их в рамках одной организационной структуры со сдачей конечной продукции “под ключ”.

В формировании СЗСК, его региональных особенностей и, следовательно, стартовых условий перехода к рыночным экономическим отношениям начала 1990-х гг., значительную роль сыграла реформа управления экономикой СССР, проведенная в конце 1950-х - начале 1960-х гг. с учреждением территориальных Советов народного хозяйства.

Наиболее значимым позитивным результатом этой реформы явились, с нашей точки зрения, положительные сдвиги в развитии и размещении производительных сил на пространстве страны. Применительно к СЗСК одним из первых результатов реформы явился вывод части промышленной составляющей из гипертрофированной градообразующей базы Ленинграда. Для этого в городах региона, особенно в Новгороде и Пскове, строились отдельные цехи и смежные производства, технологически и организационно связанные с ленинградскими заводами. Это давало толчок к развитию провинциальных городов, оживлению городской жизни, обогащению структуры рабочих мест и способствовало более равномерному размещению производительных сил по территории региона. В определенной степени из-за сокращения прироста рабочих мест в промышленности решалась проблема чрезмерно быстрого роста численности населения Ленинграда.

Процесс перераспределения производительных сил требовал создания новых строительных мощностей в узлах сосредоточенного строительства, а также соответствующих мощностей промышленности строительных материалов и конструкций. Последние создавались, особенно в первый период деятельности Совнархоза, силами строительных структур Ленинграда. Мощные территориальные управления, такие как Главзапстрой, в определенной мере Главленинградстрой, и ряд специализированных трестов образовывали свои строительные подразделения по всей территории Северо-Запада, формируя СЗСК как единую территориальную организационную структуру. В период Совнархоза первичным, наиболее мощным, ядром промышленности строительных материалов и конструкций являлось Главное управление Ленстройматериалы, дисло-

цировавшееся в Ленинграде, но имевшее свои предприятия и на территории северо-запада<sup>1</sup>, главным образом в Ленинградской области.

В 1962 г. произошло укрупнение совнархозов, и в территорию Северо-Западного совнархоза были включены дополнительно территории Вологодской, Мурманской, Архангельской областей, а также Карельской и Коми АССР. В этом виде Северо-Западный совнархоз просуществовал три года, вплоть до ликвидации всей системы совнархозов в 1965 г. После 1965 г. СЗСК можно представить в виде нескольких разбросанных по территории ядер, дислоцирующихся в узлах сосредоточенного строительства. С организационной точки зрения он распадается на четыре главных блока - по числу территориально-административных структур Северо-Запада.

Несмотря на министерскую и ведомственную "чересполосицу" конкретных управленческих структур в строительстве и промышленности строительных материалов и конструкций, можно говорить о едином комплексобразующем начале функционирования и развития региональных строительных комплексов в рамках каждого блока. Таким началом явилась практика разработки территориальных комплексных планов социально-экономического развития под руководством и контролем областных и городских партийных организаций, которые сводились в единое целое в границах каждого территориально-административного образования. Наиболее выразительным показателем объемного роста и структурного развития СЗСК служит показатель динамики объема строительно-монтажных работ (СМР) (табл.2.1).

Таблица 2.1

### Динамика объемов СМР в Северо-Западном регионе<sup>2</sup>

Отрасли регионального хозяйства	1970 г.	1985 г.	1990 г.
Черная металлургия	63,3	99,9	144,4
Цветная металлургия	258,3	85,7	125,9
Химическая промышленность	87,6	128,7	189,1
Топливная промышленность	92,0	125,2	183,9
Электроэнергетика	94,5	138,8	204,0
Машиностроение и обработка	76,5	112,4	165,2
Лесная, бумажная и промышленность	179,5	263,7	387,5
Легкая промышленность	9,0	13,2	19,4
Пищевая и рыбная промышленность	22,1	32,8	48,1
Транспорт и связь	66,0	96,9	142,5
Прочие отрасли	126,5	185,9	273,1
Сельхоз. строительство	90,8	133,4	196,0

<sup>1</sup> Здесь имеется в виду так называемый "малый", или "Ленинградский" Совнархоз, образованный в 1957 г., включавший территории Ленинграда, Ленинградской, Новгородской и Псковской областей и просуществовавший до 1962 г., когда произошло укрупнение совнархозов и был образован Северо-Западный Совнархоз.

<sup>2</sup> В сопоставимых ценах (млн р.).

Промышленность стройматериалов и конструкций	74,3	109,2	160,4
Объекты соцкультбыта	158,0	232,1	341,1
Коммунальное хозяйство	143,0	210,1	308,7
Жилищное строительство	680,0	999,1	1468,1
Итого по региону	2014,6	2967,3	4357,6

Данные табл. 2.1, характеризуют также отраслевой состав спроса на продукцию на региональном рынке строительства и промышленности строительных материалов и конструкций. Структура спроса на эту продукцию на региональном рынке (табл. 2.2) в течение всего периода сохранялась практически постоянной. Гражданское строительство занимало почти 41%, а вместе с объектами коммунального хозяйства - около 50%. Остальные 50% рынка приходились на долю промышленного строительства. Обращает на себя внимание устойчивый и весьма существенный сектор, занимаемый самой промышленностью строительных материалов и конструкций - 3,7%.

Безусловно, речь здесь идет не о рынке в современном понимании. В тот период мы имели дело с псевдорынком, когда потребность (спрос) в продукции строительства, промышленности строительных материалов и конструкций и ее покрытие (производство) формировались единым экономическим центром – Госпланом СССР, устанавливавшим объемы капиталовложений и в отраслевом и в региональном (территориальном) разрезах.

Таблица 2.2

**Потребители строительной продукции в Северо-Западном регионе в сопоставимых ценах (млн.р.)**

Отрасли регионального хозяйства	1970 г.	1985 г.	1990 г.
Черная металлургия	3,7	3,3	3,4
Цветная металлургия	4,3	4,3	4,4
Химическая промышленность	4,3	4,3	4,4
Топливная промышленность	4,5	4,2	4,3
Электроэнергетика	4,6	4,7	4,6
Машиностроение и металлообработка	3,8	3,9	3,8
Лесная, бумажная и деревообрабатывающая промышленность	8,9	8,9	8,8
Легкая промышленность	0,4	0,4	0,3
Пищевая и рыбная промышленность	1,1	1,2	1,1
Транспорт и связь	3,2	3,2	3,2
Прочие отрасли промышленности	6,3	6,3	6,3
Сельскохозяйственное строительство	4,5	4,5	4,5
Промышленность строительных материалов и конструкций	3,6	3,6	3,7
Объекты соцкультбыта	7,8	7,8	7,9
Объекты коммунального хозяйства	7,2	7,0	7,1
Жилищное строительство	33,7	33,7	33,7
Итого по региону	100	100	100

Именно этим объясняется стагнация структуры спроса в течение всего десятилетия. Несмотря на официально провозглашенную политику структурных сдвигов в производственном секторе народного хозяйства в пользу группы Б (производство предметов потребления) никаких реальных изменений не произошло. Сопоставление структур спроса на продукцию строительства в Северо-Западном регионе России по узловым годам периода (1970, 1985 и 1990 гг.) показывает, что колебания составляли доли процента. Более того, капиталовложения в легкую промышленность региона упали с 0,5% в 1970 г. до 0,3% - в 1990 г. Доля пищевой и рыбной промышленности сохранилась неизменной (на уровне 1,1%).

Внутренняя территориально-блоковая структура СЗСК в 1985 г., и соответствующих псевдорынков строительной продукции может быть оценена по объемам СМР (табл. 2.3).

За последующее пятилетие территориальная структура рынка строительной продукции СЗСК изменилась незначительно. В 1991 г. объем капитальных вложений на территории Северо-Западного региона возрос примерно в полтора раза по сравнению с 1980 г. В такой же пропорции возрос и объем СМР. Общие параметры состояния СЗСК в 1991 г. приводятся в табл. 2.4.

Таблица 2.3

**Объемы СМР в 1985 г.<sup>1</sup>**

Отрасли регионального хозяйства	РСК	Ленинград	Ленинградская обл.	Псковская обл.	Новгородская обл.
Промышленность (А)	773,60	390,67	198,05	93,60	91,28
Промышленность (Б)	32,23	16,28	8,25	3,90	3,80
Транспорт и связь	66,48	33,57	17,02	8,04	7,84
Сельскохозяйственное строительство	90,66	45,78	23,21	10,97	10,70
Промышленность стройматериалов	75,23	36,63	18,57	8,78	8,56
Объекты соцкультбыта	157,14	79,35	40,23	19,01	18,54
Коммунальное хозяйство	143,04	72,24	36,52	17,31	16,88
Жилищное строительство	678,92	342,85	173,81	82,15	80,12
Итого по региону	2014,6	1017,37	515,75	243,76	237,72

<sup>1</sup> При составлении таблицы использовались архивные данные Петербуркомстата

Основным структурным сдвигом (рис.2.1) в 1991г. явилось перемещение псковского сектора на четвертое место с падением его доли с 12,15 до 11,5%. Место псковского сектора в комплексе заняла Новгородская область, увеличив свою долю с 11,8% в 1980 г. до 14,6% в 1991 г. Санкт-Петербург сохранил доминирующее положение, хотя его удельный вес понизился с 50,5% до 44,9%. Ощутимо, возросла доля Ленинградской области. Однако в целом территориальные сдвиги в структуре СЗСК за более чем десятилетний период следует считать незначительными. Это вполне объясняется общеизвестными дефектами плановой экономики застойного периода – окостенелостью отраслевой и территориальной структуры народного хозяйства (НХ) СССР после провала попытки принципиального реформирования экономики в первой половине 1960-х гг.

Проведенный выше анализ и статистические данные свидетельствуют, что к началу января 1992 г либерально-демократических реформ в России и последовавшей трансформации ее экономики на территории Северо-Запада сформировался отчетливо выраженный и устойчивый региональный строительный комплекс, включающий четыре субъекта Федерации.

Таблица 2.4

**Строительный комплекс Северо-Западного региона в 1991 г.<sup>1</sup>**

Показатели	СЗСК	СПб	Лен. обл.	Новг. обл.	Пск. обл.
Ввод в действие основных фондов	4141	2044	1024	576	497
Капитальные вложения	7325	3640	1971	934	780
Доля СМР в общем объеме капиталовложений, %	45	40	48	51	48
СМР	3265	1468	940	479	378
Структура, %	100	44,9	29	14,6	11,5

<sup>1</sup> По данным Санкт-Петербургского комитета по статистике//Стат. бюллетень. Исх. №31.1225. 1992.24.06.

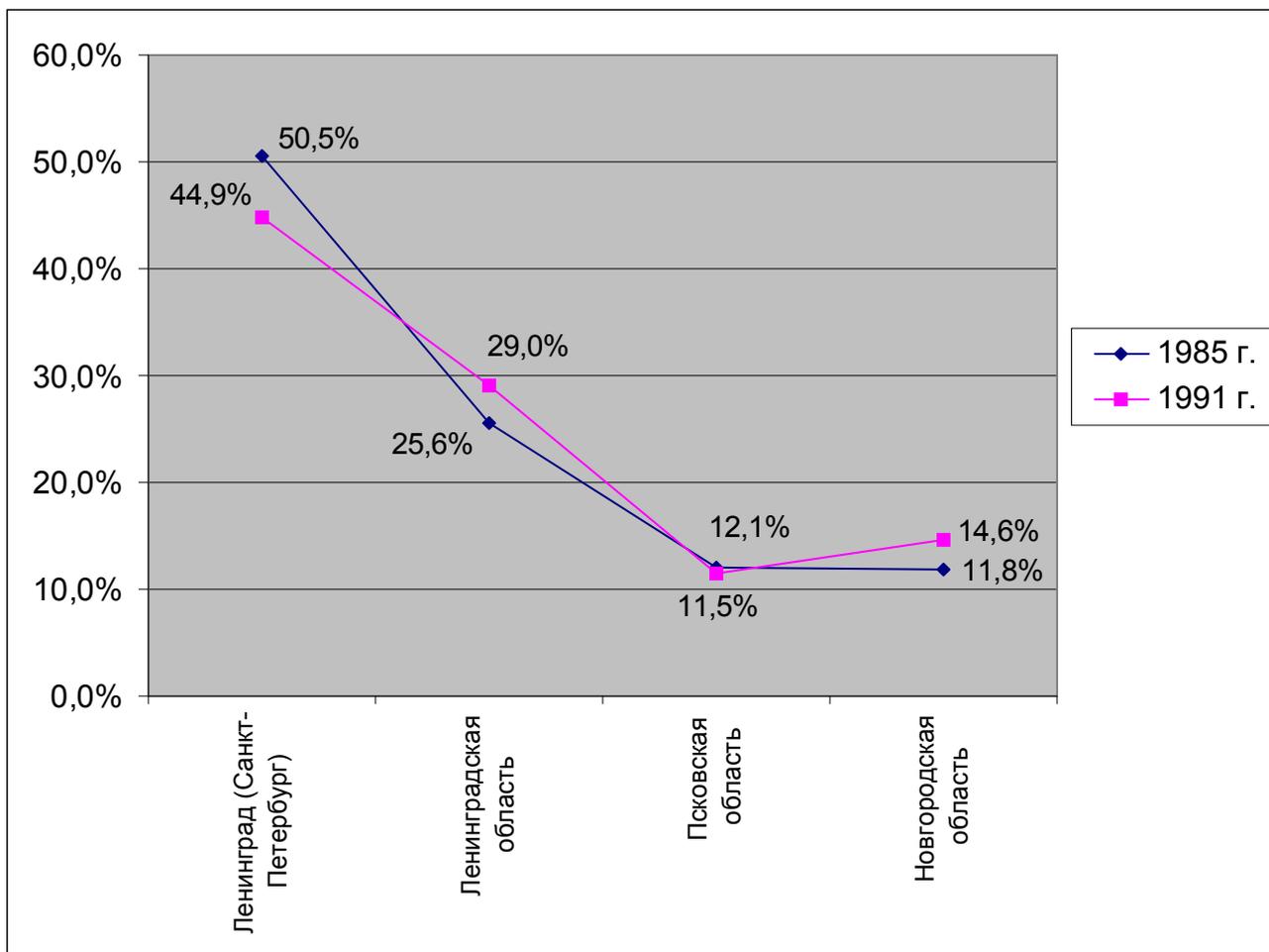


Рис. 2.1. Территориальные структуры строительной продукции Северо-Запада России в 1985 и 1991 гг.

Прежде всего, напомним, что в современных границах Ленинградская область с центром в г. Ленинграде была образована 1 августа 1927 г. С момента образования и до 1943 г. границы области неоднократно менялись. В 1929 г. Ленинградская область по территории вдвое превосходила современный Северо-Западный регион. Однако с момента превращения Ленинграда в центр относительно небольшой современной Ленинградской области, город и область развивались как единое территориальное целое с экономической и социальной точек зрения, несмотря на их разделение в 1931 г. на два объекта управления (Ленинград и Ленинградская область).

С образованием Мэрии Санкт-Петербурга в качестве самостоятельного (неподконтрольного партийным структурам) субъекта управления городом произошло разделение организационно целостного региона на два субъекта Федерации, с юридически независимыми хозяйственными системами. За прошедший с этого момента период он не мог, хотя бы в силу присущей большим системам инерционности, потерять свою хозяйственную целостность. Можно даже сказать, что реально юридически полномасштабное разделение произошло лишь 13 июня 1996 г., когда

между Президентом РФ и губернаторами Санкт-Петербурга и Ленинградской области были подписаны отдельные «Договоры о разграничении предметов ведения и полномочий между органами государственной власти РФ и органами государственной власти города и области».

Отраслевая СНХ - это экономическая форма отраслевого разделения труда, отражающая изменяющееся во времени соотношение отраслей общественного производства (в пределах региона) и сложившиеся межотраслевые взаимосвязи по поводу производства, распределения, обмена и потребления совокупного общественного продукта. Она тесно связана с производственной и территориальной структурами, поскольку отдельные территории, независимо от экономической формации, специализируются на производстве определенных продуктов и услуг.

Исторически сложившаяся внутренняя целостность и взаимозависимость хозяйственных комплексов Санкт-Петербурга и Ленинградской области уже сейчас, до формального объединения, требует общего подхода, как к анализу проблематики их сегодняшнего состояния, так и к выработке концептуальных представлений и конкретных мер по выводу экономики региона из кризисного состояния.

Вышесказанное полностью относится к строительному комплексу региона. Последний играет в экономике региона специфическую, как бы замыкающую, роль. Функциональным назначением регионального строительного комплекса является создание материально-вещной базы, обеспечивающей условия для социально-экономического воспроизводства региона путем преобразование денежной формы инвестиций в конкретные объекты производственного и непроизводственного назначения на его территории. В этом смысле региональный строительный комплекс материализует результат деятельности экономического регионального комплекса в форме производственных и непроизводственных накоплений. Тем самым, с одной стороны, условия функционирования и развития регионального строительного комплекса выступают в качестве производной от эффективности региональной экономики. С другой стороны, сам строительный комплекс создает условия для эффективного функционирования систем регионального производства и потребления.

### **Глава 3. Инвестиционный климат Петербургского региона и его воздействие на инвестиционно-строительный комплекс<sup>1</sup>**

По своему содержанию инвестиции – это часть общественных ресурсов, которые изымаются из текущего потребления и вкладываются в производство в расчете на получение будущего дохода. Динамика инвестиций – это показатель воспроизводственного процесса, который показывает, как общество распределяет доступные ему ресурсы между те-

---

<sup>1</sup> Проблемы управления Санкт-Петербургские ИСК подробно рассматриваются в работе А.И. Орта [47]

кущим потреблением и задачами своего выживания в будущем.

Основные результаты инвестиционно-строительной деятельности за 1999 г. свидетельствуют о наметившемся росте объемов инвестиций в основной капитал и, соответственно, увеличении подрядных работ, в том числе ввода в действие жилья (табл. 3.1).

Таблица 3.1

**Абсолютные и относительные показатели инвестиций в строительном комплексе (по данным Госкомстата России)**

Показатели	1998 г.	1999 г.
Инвестиции в основной капитал, Всего, млрд р.	402	600
В % к предыдущему году	93	101
В % к 1990 г.	21	22
Объем подрядных работ, млрд р.	235	314
В % к предыдущему году	93	105
В % к 1990 г.	29	31
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup>	30,3	32
В % к предыдущему году	93	104
В % к 1990 г.	49	52
Производство продукции промышленности, строительных материалов и конструкций, млрд р.	45	60
В % к предыдущему году	94	101
В % к 1990 г.	33	34

На инвестиционную ситуацию в российской экономике на современном этапе влияют:

снижение удельного веса и объема государственных инвестиций;  
формирование негосударственного частного финансирования;  
структурные изменения (увеличение инвестирования в потребительский сектор и соответственно снижение инвестиций в производство);

повышение требований к эффективности применяемых технологий и возрастание роли критериев, основанных на анализе затрат и прибылей и т. д.

К числу факторов, которые тормозят развитие инвестиционно-строительной активности в России, кроме перечисленных выше, можно отнести:

кризис в промышленных отраслях, разрушение производственно-экономических связей между республиками и регионами в процессе суверенизации;

изменение в формах собственности, что привело к нарушению сложившихся отношений между традиционными заказчиками, подрядными фирмами, другими организациями строительного комплекса;

изменения в сфере финансово-кредитных отношений, ограничивших доступ к инвестиционным ресурсам.

В работах ряда специалистов [21, 22, 31, 32, 34, 50] сформулированы также другие факторы, которые способствовали ухудшению состояния в инвестиционно-строительной сфере:

ненадежность источников финансирования;

неразработанность и отсутствие полного пакета законодательных актов, направленных на регулирование инвестиционной и хозяйственной деятельности. При этом должны быть обеспечены условия и гарантировано выполнение законодательных актов и нормативных требований;

снижение управляемости со стороны государства при недостаточном развитии рыночных механизмов;

общее снижение инвестиционной активности, вызванное экономической и политической нестабильностью в стране.

В связи с повышением активности в инвестиционно-строительной деятельности в последнее время следует остановиться на показателях деловой активности строительных фирм. В частности, воспользуемся показателями, применяемыми при государственном статистическом наблюдении № ДАС "Обследование деловой активности строительной организации".

В рамках обследования (по состоянию на май 2000 г.) проводилось однократное взвешивание ответов респондентов по числу занятых и распространение итогов по всей совокупности единиц статистического наблюдения. По результатам обследования рассчитывался индекс предпринимательской уверенности, который представляет собой среднюю величину балансов по ответам на вопросы о портфеле заказов и будущей тенденции занятости. Результаты обследования свидетельствуют о стабилизации экономической ситуации в ИСК. Качественную оценку основных экономических показателей подтверждает количественная характеристика показателей. Объем работ по договорам строительного подряда, выполненный в I квартале 2000 г., составил 83 млрд р., или 109,1% к уровню соответствующего периода 1999 г., в январе-апреле – соответственно 116,7 млрд р. (110,3%).

Руководители 64% строительных организаций во II квартале 2000 г. оценили экономическую ситуацию в отрасли как "благоприятную" и "удовлетворительную". Индекс предпринимательской уверенности во II квартале 2000 г. по сравнению с I кварталом увеличился на 7 процентных пунктов, составив (-23) процентных пункта. Этот показатель лучше, чем во II квартале прошлого года (-26) процентных пункта. Необходимо отметить, что крупные строительные организации (например, ФСГ) обеспечены заказами на более длительный срок, чем малые предпри-

ятия (табл. 3.2).

Таблица 3.2

**Распределение строительных организаций по уровню обеспеченности заказами во II квартале 2000 г.**

Обеспеченность заказами, мес.	Строительные организации в целом, %	В том числе с численностью работников			
		до 50 чел.	51 – 100 чел.	101 – 200 чел.	свыше 200 чел.
Менее 1	11	23	8	6	2
1-3	33	49	28	31	25
4-6	26	16	46	24	24
7-9	11	6	6	15	17
10-12	13	5	9	17	22
13-15	2	-	1	3	2
16 и более	4	1	1	4	8
Нет ответа	-	-	1	-	-
Средний уровень	5 мес.	3 мес.	5 мес.	6 мес.	7 мес.

Во II квартале 2000 г. также увеличилась доля строительных организаций, у которых произошел рост физического объема работ. Баланс оценок этого показателя составил 2 процентных пункта против (-23) процентных пунктов в I квартале. Наиболее благополучная ситуация с динамикой СМР в крупных строительных организациях (ФСГ) и в государственных и муниципальных предприятиях.

Что касается загрузки производственных мощностей, необходимо отметить разницу между малыми строительными предприятиями и крупными компаниями корпоративного типа (табл. 3.3)

Средний уровень загрузки производственных мощностей остался на уровне I квартала 2000 г. и составил 56% против 53% во II квартале 1999 г. Однако при этом 17% строительных организаций имели уровень загрузки не более 30% и только у 9 % компаний он был выше 90 %.

Отдельно следует отметить финансовое состояние строительных организаций. Во II квартале 2000 г. улучшилась обеспеченность строительных компаний собственными финансовыми ресурсами, при этом лучше обеспечены государственные предприятия с численностью занятых свыше 200 чел. Средний уровень обеспеченности финансированием составил 3 мес. (табл. 3.4).

У строительных организаций улучшилось положение с дебиторской задолженностью и прибылью от реализации строительной продукции, работ, услуг. Так, доля организаций, у которых зафиксировано увеличение общей задолженности, уменьшилась с 37% во II квартале 1999 г. до 26% во II квартале 2000 г. Во II квартале 2000 г. доля подрядных организаций, у которых прибыль возросла, увеличилась до 14% против 10% в I

квартале.

Таблица 3.3

**Распределение организаций по оценке уровня использования производственных мощностей во II квартале 2000 г.**

Уровень использования производственных мощностей, %	Строительные организации в целом, %	В том числе с численностью работников			
		до 50 чел.	51 – 100 чел.	101 – 200 чел.	свыше 200 чел.
Не более 30	17	32	12	10	7
31-40	10	12	8	9	8
41-50	15	24	9	11	12
51-60	11	10	8	15	13
61-70	11	6	9	17	15
71-80	17	6	38	15	15
81-90	10	4	8	12	16
Свыше 90	9	5	6	10	14
Нет ответа	-	1	2	1	-
Средний уровень	56	42	60	60	65

Таблица 3.4

**Распределение строительных организаций по уровню обеспеченности финансированием во II квартале 2000 г.**

Обеспеченность финансированием, мес.	Строительные организации в целом, %	В том числе с численностью работников			
		до 50 чел.	51 – 100 чел.	101 – 200 чел.	свыше 200 чел.
Менее 1	29	40	28	29	20
1-3	40	43	52	32	32
4-6	15	10	11	17	22
7-9	6	4	3	11	9
10-12	6	2	4	7	12
13-15	-	-	-	1	1
16 и более	2	-	1	2	3
Нет ответа	2	1	1	1	1
Средний уровень	3 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.

В целом можно сказать, что ожидается дальнейшее снижение общей задолженности заказчиков за выполненные СМР и оказанные услу-

ги [15].

Под инвестиционным климатом принято понимать совокупность политических, экономических, юридических, социальных и других факторов, определяющих степень риска капитальных вложений и эффективное их использование в последующем.

Для потенциальных инвесторов в России при анализе политической ситуации решающую роль играют законодательство и политика государства в отношении инвесторов, особенно иностранных. Среди экономических параметров основное внимание при оценке инвестиционного климата уделяется общему состоянию экономики, положению в финансовой и кредитной системах, таможенному и налоговому режимам, квалификации и стоимости персонала и т. д.

На региональном уровне инвестиционный климат проявляет себя через двухстороннее отношение инвестора и региональных органов власти, предпринимательских организаций, банков, профсоюзов и других субъектов хозяйственных отношений. На этом уровне как бы происходит конкретизация обобщенной оценки инвестиционного климата в ходе реальных экономических, юридических, культурных контактов как иностранных, так и отечественных инвесторов с региональной средой.

Санкт-Петербург является одним из субъектов РФ со стабильным ростом инвестиций. Этому способствуют и уникальные характеристики самого города как объекта вложения средств и совместная деятельность предпринимателей и властей в направлении увеличения инвестиционной активности в Санкт-Петербурге.

Главная особенность инвестирования в Санкт-Петербурге является тот факт, что город имеет уже созданную и достаточно развитую инфраструктуру по сравнению с другими субъектами РФ. Другой особенностью инвестирования в Санкт-Петербурге является наличие сильной диверсифицированности экономической среды и сильного внутреннего рынка. Это обеспечивает высокую финансовую стабильность городских финансов и сравнительно невысокие риски осуществления инвестиционной деятельности. Третья особенность - наличие развитой среды привлечения инвестиций. В городе работают крупные отечественные и иностранные консалтинговые и аудиторские организации, инвестиционные посредники. Развивается финансовый рынок и рынок инвестиционно-строительных услуг.

В начале экономических реформ Санкт-Петербург значительно уступал по инвестиционной привлекательности Москве и ряду добывающих и осуществляющих первичную переработку экспортно-ориентированных видов сырья регионов Севера и Сибири. Это определялось высокой долей населения пенсионного возраста; чрезвычайно большим (почти 70%) удельным весом организаций, работавших в системе ВПК, научных и иных учреждений, финансируемых из бюджета; слабым развитием бизнес-инфраструктуры.

Администрацией Санкт-Петербурга применяется система мер, направленных на увеличение притока инвестиций в экономику города и предупреждение их оттока:

государственная поддержка инвестиционной деятельности (включая предоставление налоговых льгот);

создание прозрачной процедуры осуществления инвестиционной деятельности;

создание механизма работы с городскими инвестиционными проектами [37].

Особое значение для повышения эффективности инвестиционного процесса имеют Законы, принятые Законодательным собранием Санкт-Петербурга в 1998 г. Первый - "О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга" – представляет те инструменты, которыми город пользуется для привлечения инвестиций: поручительства Санкт-Петербурга, налоговые льготы, льготы при аренде городского имущества и поддержка инвесторов с использованием средств бюджета Санкт-Петербурга (предоставление займов из бюджета, участие бюджета в создании хозяйственных товариществ (ХТ), размещение государственного заказа Санкт-Петербурга и предоставление компенсационных выплат бюджета при реализации приоритетных городских инвестиционных программ). Второй закон - "О внесении дополнений в Закон Санкт-Петербурга "О налоговых льготах" – предлагает условия предоставления и размер налоговых льгот для инвесторов.

Так, инвесторам предоставляются значительные налоговые льготы, понижающие ставки и объемы налогообложения при осуществлении инвестиционных вложений, в том числе:

льготы по налогу на прибыль по федеральной и местной части налога при условии использования прибыли на финансирование капиталовложений, а также на погашение кредитов банков и процентов по ним (по федеральной части существует ограничение размера льготированной прибыли - не более 50%; в Законе Санкт-Петербурга такого ограничения нет);

льгота по налогу на имущество по введенным в эксплуатацию основным фондам на срок от 2 до 7 лет в зависимости от общего объема капиталовложений (1 млн р. - 2 года, 5 млн р. - 4 года, 500 млн р. - 7 лет);

льгота по налогу на имущество для компаний, осуществивших масштабные капиталовложения в Санкт-Петербурге с 1992 по 1999 г. (т.е. до принятия инвестиционных поправок).

Третий закон - "Об инвестициях в недвижимость Санкт-Петербурга" – направлен на повышение инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга и регулирует вопросы предоставления инвесторам недвижимости, находящейся в управлении или в собственности Санкт-Петербурга. В Законе четко определены правовая форма предоставле-

ния инвестору объектов и результатов инвестирования и прописана процедура предоставления объектов. Определены обязанности и сроки рассмотрения городской Администрацией инвестиционных предложений, что делает процедуру предоставления объектов наиболее прозрачной. Законом все инвесторы поставлены в равные условия, а целевое выделение объектов недвижимости допускается только в исключительных случаях.

Кроме содействия проектам, находящимся на стадии реализации, Администрация Санкт-Петербурга инициирует новые проекты, потенциально интересные для инвесторов и учитывающие нужды региона. Разрабатываемый городом механизм работы над инвестиционными проектами города, в части их подготовки, включает следующие этапы:

проработка общих принципов использования городской территории, таких как функциональное использование территории и плотность размещения бизнеса.

определение реальности проекта с точки зрения поиска источников финансирования и основных этапов привлечения ресурсов развития.

разработка градостроительного регламента и более подробного проекта развития территории, поиск инвестиционных ресурсов, маркетинг объекта. Затем, в зависимости от результатов исследования рынка, продажа на торгах права реализации крупного инвестиционного проекта, либо проведение конкурса на подряд и финансовое участие в проекте.

За счет средств бюджета Санкт-Петербурга разрабатываются бизнес-планы инвестиционных проектов, осуществляемых или поддерживаемых Администрацией Санкт-Петербурга, проводится экспертиза экономической эффективности инвестиционных работ, обучаются сотрудники Администрации Санкт-Петербурга в области проектного финансирования, что позволит городу в ближайшем будущем реализовать большое число инвестиционных проектов, привлечь в город инвестиции и организовать новые рабочие места [35].

Серьезным вкладом в перспективу развития Санкт-Петербурга, в том числе в оживление инвестиционно-строительной сферы, стал Стратегический план. Предполагаемая им модель развития Санкт-Петербурга подразумевает сосредоточение усилий отраслевых органов управления на реализации конкретных проектов в рамках определенных городским сообществом приоритетных направлений и первоочередных проектов, в продвижении которых город заинтересован до такой степени, что использует для этого определенные финансовые стимулы.

Упомянутые городские проекты осуществляются из внебюджетных источников, причем первоначальные затраты, составляющие, как правило, менее 1% от стоимости строительства, расходуются на подготовку инвестиционных предложений, т. е. на информацию, призванную привлечь инвесторов.

Пакет информации, подготавливаемый несколькими городскими ве-

домствами (КГА, КУГИ, КЭПП, КГИОП, Комитетом финансов, Юридическим комитетом), содержит сведения о перспективных градостроительных планах (пробивке автомагистралей, реконструкции кварталов и т. п.), регламент или систему ограничений, связанных с функциональными (определяющими разрешенные виды деятельности) и пространственно-физическими параметрами (например, плотность застройки, этажность), виды и условия обязательных платежей и обременение (охранные обязательства, сервитуты и пр.), исходные данные о наличии инженерных ресурсов, оценку недвижимости в рассматриваемой зоне.

Первоочередные сегодняшней день общегородские проекты, включенные в перечень, несопоставимы по масштабам, характеру преобразований, наличию и степени проработки градостроительной документации. Среди них - как отдельные объекты (клиника высокотехнологичной кардиохирургии, Дворец спорта) так и комплексы (Западный скоростной диаметр) [47].

Достоверных исследований о мультипликационном эффекте средств, вложенных в жилищное строительство в России, авторами настоящей работы не выявлено. Однако расчеты, проведенные в других странах, а также эмпирический материал свидетельствуют о том, что эффект значителен. Увеличение жилищного строительства влечет за собой рост отраслей строительной индустрии – деревообработки, стекольной промышленности, производства металлоконструкций и многих других. Нельзя также забывать, что жилье само по себе является структурообразующим благом, так как новое жилье требует обновления мебели, электробытовой техники и почти все товаров длительного пользования. По мнению многих экономистов, жилищное строительство стимулирует развитие различных отраслей экономики. Недаром увеличение заказов на строительство жилья – главный показатель выхода экономики из кризиса, а их уменьшение - первый признак депрессии.

С учетом сказанного оценим перспективы развития Петербургского ИСК. Анализ показывает, что ситуация здесь пока не устойчивая, но определенные тенденции прослеживаются достаточно четко. Согласно "Аналізу развития рынка жилищного строительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области", подготовленного "Союзпетростроем" в Санкт-Петербурге (в отличие от средних показателей по стране), с 1997 г. началось увеличение объемов жилищно-гражданского строительства. Эта тенденция продолжалась в 1999 и 2000 гг.

Ввод нового коммерческого жилья в Петербурге в 1998 г. составил 653 тыс. м<sup>2</sup> (81,8% от общего объема нового строительства). По сравнению с 1997 г. он увеличился на 38,2% (рис. 3.1), что можно объяснить двумя главными причинами:

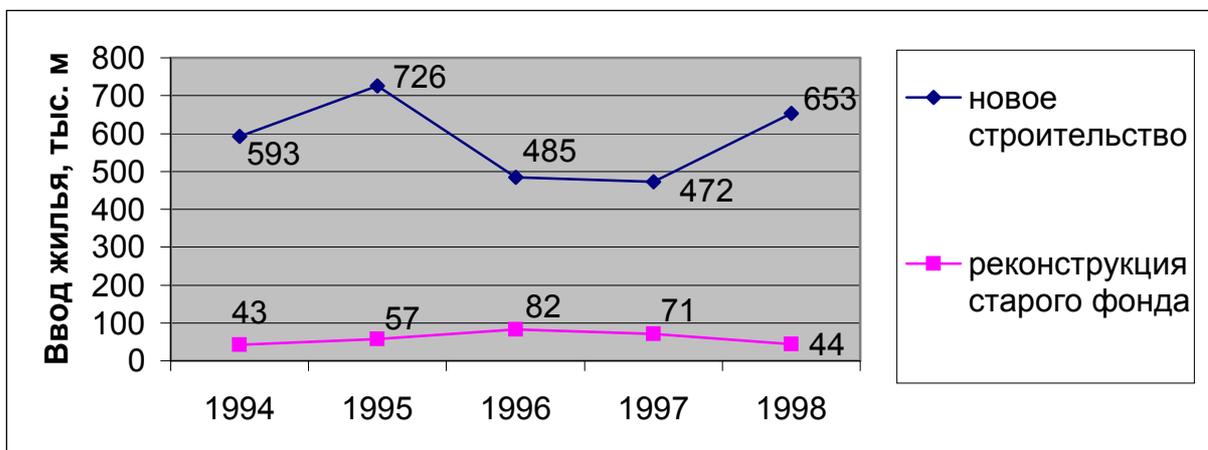


Рис. 3.1. Динамика коммерческого жилищного строительства

вводом значительного количества жилья после августа 1998 г. на переходных объектах, куда уже были вложены средства в подавляющем большинстве за счет долевых схем финансирования;

отказ от отчислений на инфраструктуру с переходом к рыночным принципам распределения земельных участков. В 1999 г. увеличился ввод нового коммерческого жилья до 850 тыс. м<sup>2</sup>.

Ввод коммерческого жилья после реконструкции составил в 1998 г. 45 тыс. м<sup>2</sup>, или 87,1% от общего ввода реконструированного жилья. По сравнению с 1997 г. он упал на 37%. На наш взгляд, здесь действуют следующие основные факторы: уменьшение количества расселенных в "советское" время домов, которые являются для инвесторов наиболее привлекательными объектами, и постепенное "вымывание" достаточно уникальных, "штучных" объектов элитной реконструкции (рис. 3.1).

Объем коммерческой застройки типового жилья<sup>1</sup> в 1999 г. составил около 1,3 млн м<sup>2</sup>. Это максимальная площадь за все время существования постсоветского рынка жилья.

Следует отметить, что падение долларовых цен на жилье происходило значительно медленнее инфляции, и у застройщиков возникли резервы денежных средств за счет разницы между платежами до и после дефолта. Это объясняет достаточно активное развитие жилищного строительства в 1999 г. и в первом полугодии 2000 г. Однако значительный рост (1,22 раза) себестоимости жилищного строительства за 4 месяца второго полугодия 2000 г. ставит под сомнение эффективность реализации многих инвестиционных проектов (около 280 тыс. м<sup>2</sup>) в жилищном секторе. Поскольку реальная себестоимость жилья на первичном рынке недвижимости уже равна (а в некоторых проектах и выше), чем на вторичном, естественно, и ликвидность нового жилья может оказаться под угрозой, что приведет к подрыву доверия населения и инвесторов к участию в долевом строительстве.

<sup>1</sup> По данным организации "Сбербанк-УМВ-Инвест".

По данным Госкомстата РФ, средняя стоимость строительства жилья в России в 2000 г. увеличилась на 36,4 %, что значительно выше инфляции и декларируемого правительством увеличения доходов населения. А в 2001 г. специалисты рынка недвижимости прогнозируют рост себестоимости строительства не менее чем на 15 %. Основной причиной является рост стоимости сырья и материалов, вызванный высокой ценой энергетических ресурсов. Отметим, что цены на нефтепродукты в Петербургском регионе самые высокие (после Приморского края), и разница между Центральными районами и Санкт-Петербургом достигает 30 %. На процесс формирования стоимости ресурсопроизводителей ни подрядчик, ни застройщик никакого влияния оказать не могут и остается одно, но верное средство, ведущее к снижению себестоимости строительства – это совершенствование технологии строительства.

Одно из приоритетных направлений работы Правительства Ленинградской области – формирование благоприятного инвестиционного климата. По мнению вице-губернатора Г.В. Дваса, в Ленинградской области имеется пять конкурентных преимуществ, которые позволяют привлекать иностранных и отечественных инвесторов.

Прежде всего, это уникальное геополитическое и геоэкономическое положение области. Она является связующим звеном между Западом и Востоком, имеет выход к Балтийскому морю (чем вызвана актуальность строительства морских портов, специализированных транспортно-технологических терминалов). Область имеет и внутренние административные границы с пятью субъектами Федерации: Новгородской, Псковской, Вологодской областями, Республикой Карелия и Санкт-Петербургом. В центре Ленинградской области находится Санкт-Петербург (сам по себе сильный притягивающий инвесторов) с населением около 4,5 млн чел. и рынком для сбыта областной продукции. Общая территория области занимает почти 86 тыс. км<sup>2</sup> с численностью населения 1,7 млн чел. Это единственный из всех регионов России, где представлены все виды производства и транспорта. Наряду с более чем 300 крупными и средними фирмами практически всех отраслей промышленности, в области имеются все виды транспортной инфраструктуры – железнодорожные магистрали, автомобильные дороги, воздушное сообщение, морские и речные водные пути, оптоволоконные линии связи.

Во-вторых, в Ленинградской области наблюдается энергоизбыточность, так как производится электроэнергии в 2 раза больше, чем необходимо для потребления. В третьих, область богата природными ресурсами, древесиной, глиной, фосфоритами, гранитом, известняком, песком, мрамором, горючими сланцами и т.п. Значительные водные ресурсы (50 тыс. водных объектов, рек и озер) позволяют развивать промышленность и энергетику. В-четвертых, в Ленинградской области широко развивается туристический бизнес, чему способствует историко-

культурный потенциал. Пятым конкурентным преимуществом является наличие высококвалифицированного кадрового и научного потенциала.

Закон "Об инвестиционной деятельности в Ленинградской области" №24-оз от 22 июля 1997 г. определил комплекс мер государственной поддержки и защиты инвесторов. В нем прописан целый ряд налоговых льгот и гарантий. С учетом накопленного опыта в конце 1999 г. в Закон внесены необходимые дополнения и изменения.

Роль Правительства Ленинградской области, прежде всего, состоит в том, чтобы увеличивать долю частных инвестиций (российских, иностранных и смешанных), привлекая в том числе мелкого инвестора. На территории области зарегистрировано более 200 предприятий малого и среднего бизнеса с участием иностранного капитала, под которые разрабатывается ряд иностранных инвестиционных проектов. Следует отметить, что на настоящий момент доля иностранных инвестиций в их общем объеме составляет 62 – 63 %.

Закон предусматривает налоговые льготы, которые распространяются на весь период окупаемости проектов и два года спустя. При этом Правительство области обязуется в случае изменения федерального и регионального законодательства в части льгот по налогам компенсировать возможные потери инвестора, т.е. работает принцип неухудшения льготных условий на время реализации проекта.

Кроме того, два закона о налоговом кредите предполагают кредиты для организаций, которые экономически могут доказать возможность финансирования проектов за счет налогов, предусмотренные к оплате, и предусматривают государственные гарантии для привлечения инвестиций в проекты коммерческих организаций.

Полный инвестиционный пакет, сформированный Правительством Ленинградской области за 1999 г., включает около 100 крупных проектов и 200 проектов в сфере малого и среднего предпринимательства. Общая потребность региона в инвестиционных ресурсах составляет сегодня не менее 10 млрд долл. США. Разработаны и каждый год корректируются "Каталог инвестиционных проектов Ленинградской области" и "Каталог инвестиционных проектов малых предприятий".

Отметим следующие крупные инвестиционные проекты:

корпорация "Катерпиллар" с лета 1998 г. ведет в Тосненском районе на площадке в 24 га строительство завода "Катерпиллар Тосно" по производству комплектующих изделий для строительной и дорожной техники и сборке строительной техники. Завод является организацией со 100% иностранным капиталом. Инвестиции составляют около 50 млн долл. США;

11 марта 1999 г. совет директоров концерна "Форд Мотор" принял решение о строительстве завода на базе завода "Русский дизель" во Всеволожске. Создана новая организация – ЗАО "Форд Всеволожск". Инвестиции составляют порядка 150 млн долл., а первые легковые ав-

томобили "Форд Фокус" должны сойти с конвейера в 2001 г;

запланированы российские инвестиции более 100 млн дол. на строительство трубопроводной системы и нефтяного терминала. Проект трубопроводной системы приравнивается к проектам общероссийского масштаба и получил поддержку Президента России. Работы ведутся под контролем Министерства энергетики;

завершается строительство угольного терминала в Усть-Луге;

в городе Высоцке создаются комплексы по перевалке метанола и аммиака, а в устье реки Луги планируется строительство терминала по перевалке минеральных удобрений;

на стадии реализации находятся проекты с участием немецкого капитала. К крупным проектам такого рода можно отнести Картонно-полиграфический комбинат в Коммунаре и "ЭРА-Хенкель в Тосненском районе;

также в Тосненском районе в сотрудничестве с программой ООН реализуется строительство завода по производству полиаминов, которые служат для очистки воды. Этот инвестиционный проект прошел предпроектную подготовку;

реализуется ряд проектов, связанных с деревообработкой (изготовление строительных материалов из древесины, разработка технологических цепочек создания высококачественных оконных и дверных рам, изготовление паркета и напольных покрытий, производство стеновых панелей на основе использования древесных отходов;

готовится к реализации проект по строительству алюминиевого завода. При этом предполагается использовать инвестиции США.

В целом с момента принятия Закона "Об инвестиционной деятельности" между Правительством Ленинградской области, иностранными и российскими инвесторами заключено 37 договоров на общую сумму планируемых инвестиций около 733 млн долл. США (676,4 млн долл. – иностранные инвестиции, около 56,4 млн долл. – российские).

При реализации инвестиционных проектов (около 60%) превалирует строительство новых крупных производственных комплексов. Доля инвестиций, направляемых на реконструкцию, тоже достаточно велика — 40%. Сегодня в области в отличие от Петербурга гораздо проще найти свободную площадку и построить новый объект, чем вкладывать деньги в реконструкцию комплекса, построенного 40 – 50 лет назад [19].

В докризисный период коммерческое жилищное строительство в Ленинградской области не получило значительного развития. Его доля в общем вводе жилья в 1997 - 1998 гг. составляла не более 10 – 15%. За последние два года ситуация начинает меняться. Количество сдаваемого жилья увеличилось на 30 % и составило 25 тыс. м<sup>2</sup> (однако, это как минимум в два раза меньше объема, необходимого для привлечения квалифицированных специалистов).

На сегодняшний момент в Ленинградской области существует ком-

плексная задача строительства и реконструкции индивидуального жилья (домов с прилегающими участками для фермерской или иной деятельности), что способствует привлечению квалифицированных работников.

Ленинградская область широко использует средства инвесторов из северных районов России. Под этот проект 137 тыс. семей бесплатно получают земельные участки под индивидуальную застройку.

В связи с потребностью индивидуального строительства на селе на 2000 г. была разработана и принята Комитетом по сельскому хозяйству Ленинградской области региональная целевая программа "Свой дом", подпрограмма "Крестьянский дом". Разработчик программы – ОАО "Проектно-строительное объединение "Леноблагрострой" – определил этапы реализации программы, ее цель, составил перечень основных задач и мероприятий, произвел расчет необходимых финансовых ресурсов, запланированных по программе на 2000 г., спрогнозировал ожидаемые конечные результаты, социальный и экономический эффекты от реализации программы, а также важнейшие целевые показатели "Леноблагрострой", кроме того, разработал систему организации контроля за выполнением программы.

"Леноблагрострой" подготовил и представил в Правительство Ленинградской области пакет документов по созданию Ленинградского областного Фонда индивидуального жилищного строительства в сельской местности (Леноблжилстройфонда).

Основные принципы функционирования Фонда (рис. 1.7) можно сформулировать так:

1. Строгое следование нормативным документам, принимаемым Правительством Ленинградской области и направлениям развития Ленинградской области, указанным в них. Отметим, например, что создание Фонда в полной мере отвечает целям и задачам, определенным Постановлением «О концепции социально-экономического развития Ленинградской области на период до 2005 года» от 28.05.1998 г.:

А) в области политики в сфере строительства:

расширение источников и обеспечение устойчивого финансирования с ростом доли внебюджетных инвестиций;

стимулирование спроса на жилье по доступным ценам для нуждающейся части коренных жителей Ленинградской области;

увеличение доли малоэтажного коттеджного строительства;

Б) в области аграрной политики:

создание системы заказа, авансирования и закупок сельскохозяйственной продукции предприятиями и учреждениями Санкт-Петербурга и Ленинградской области от производителей региона;

сохранение и постепенное наращивание ресурсного потенциала в сельском хозяйстве, а также в сфере переработки сельскохозяйственной продукции на основе реализации региональных целевых программ по приоритетным направлениям;

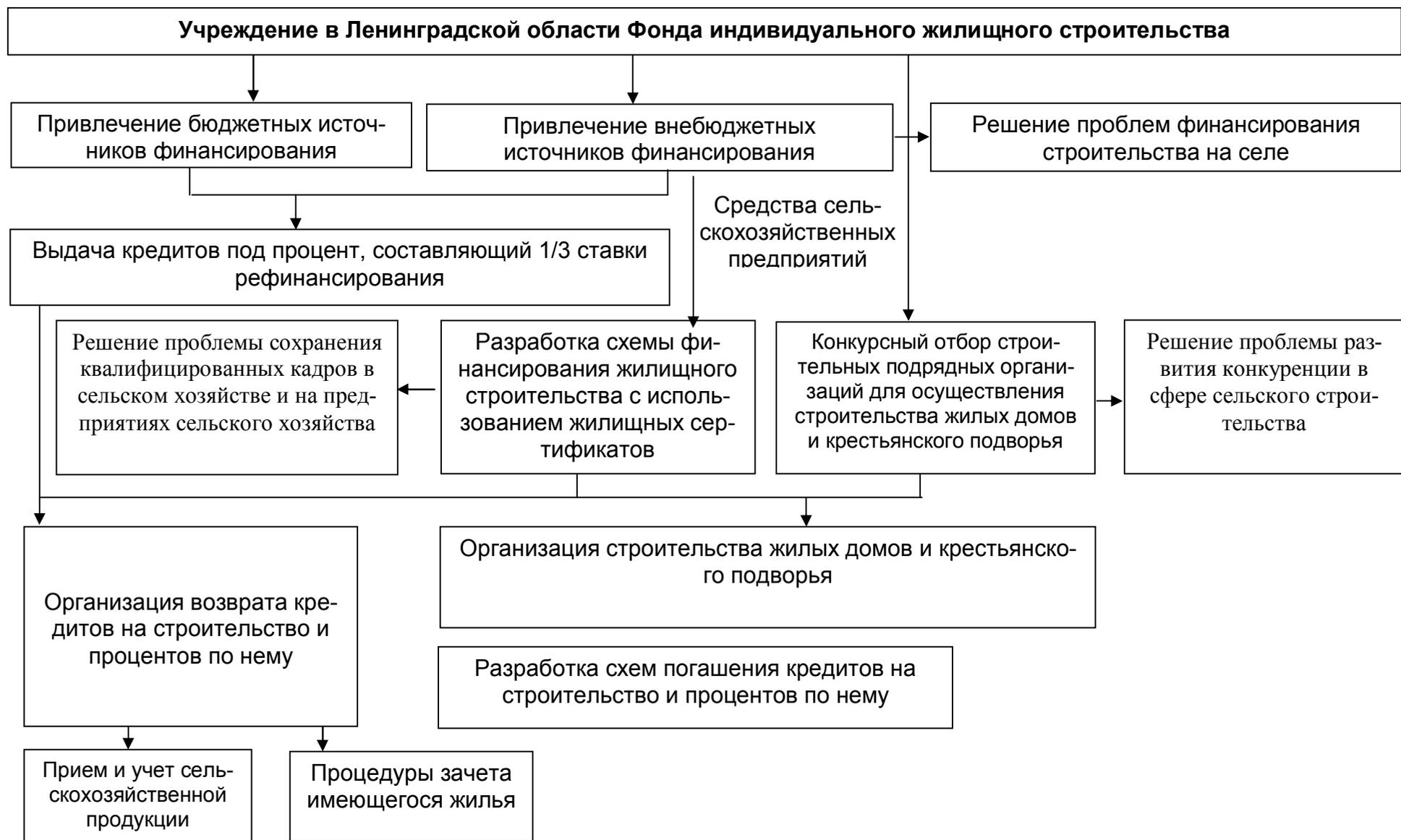


Рис.3.2. Каталог целей, задач и проблем Фонда индивидуального жилищного строительства

создание (восстановление) и поддержка рабочих мест в сельскохозяйственном производстве и обеспечивающих его отраслях.

В) в области жилищной политики:

сокращение очереди на муниципальное жилье;

создание цивилизованного рынка жилья и иной недвижимости в жилищной сфере с привлечением частного капитала;

переход от преимущественно бюджетного финансирования строительства жилья к широкому привлечению внебюджетных форм инвестирования при активной государственной поддержке граждан и юридических лиц;

активизация и постоянное увеличение доли частного жилищного строительства, прежде всего индивидуального.

2. Основа функционирования – поиск и разработка финансово-кредитных механизмов, к которым можно отнести:

использование льготных кредитных линий, выделяемых под гарантии областной администрации или федеральных органов власти;

беспроцентный товарный кредит, который могут предоставить предприятия стройиндустрии Ленинградской области индивидуальным застройщикам;

инвестиции федерального бюджета;

недоимки в областной бюджет, которые могут быть частично переданы в Фонд для реализации предприятиям и организациям;

льготы по НДС, которые могут повлиять на снижение стоимости жилья, построенного при содействии Фонда.

3. Условие функционирования – привлечение внебюджетных источников финансирования.

А) системы приема и учета сельскохозяйственной продукции, которую как хозяйства, так и индивидуальные застройщики могут предоставлять в счет погашения задолженности по строительству индивидуальных жилых домов при активном участии различных структур по регулированию продовольственного рынка;

Б) собственные средства граждан;

В) ипотечное кредитование (при непосредственном участии хозяйств) и др.

4. Привлечение в область молодых специалистов. Выпускники вузов под гарантии хозяйств могут использовать: ипотечное кредитование (при непосредственном участии хозяйств); льготные кредиты; другие формы финансирования.

5. Создание индивидуальных рабочих мест в сельской местности, строительство для специалистов жилых домов со специализированными помещениями в соответствии с их профессиональными потребностями.

Как видим, развитие инвестиционной деятельности в Петербургском регионе связано с подготовкой и реализацией крупных инвестиционных проектов, а анализ инвестиционного потенциала Санкт-Петербурга и

Ленинградской области подтверждает, что в регионе *созданы все предпосылки для привлечения инвестиций с целью обеспечения программы устойчивого развития региона.*

В условиях рыночной экономики органы государственной власти не должны и, в принципе, не могут сопровождать каждый отдельный инвестиционный проект. Поэтому методы работы по содействию развитию разной величины проектов отличаются. Для небольших проектов создается общий благоприятный режим, проводятся семинары, конференции предпринимателей. Что касается крупных инвестиционных проектов, Администрация Санкт-Петербурга и Правительство Ленинградской области, кроме предоставления льготных условий, осуществляют их адресное сопровождение и помогают инвесторам решать весь комплекс вопросов, возникающих в процессе реализации проектов.

В настоящее время экономика Петербургского региона привлекательна для вложения инвестиций. Однако разрешительные процедуры, которые должны пройти инвестор до реализации проекта, очень сложны: инвесторы тратят от 3 месяцев до 2 лет на изучение местных условий, законодательства и принятых процедур согласования проектов.

Кроме того, для масштабных инвестиций в строительный комплекс необходимы:

- страхование рисков и обеспечение гарантий для инвестора, осуществление залогового права, и прежде всего, в части земельной собственности;

- радикальное улучшение правовой базы инвестиционного процесса, определение не только льготных условий для инвестора, но и законодательное оформление взаимодействия государства и частного сектора – одного из важнейших участников жилищного строительства;

- подготовка кадров ИСК, способных изыскать новые источники инвестиционных ресурсов и работать с инвесторами, в том числе и иностранными.

Конечно, это не все проблемы, мешающие притоку инвестиций в ИСК, имеется много и других, которые будут решаться как на региональном, так и на федеральном уровне.