

**НЕДВИЖИМАЯ СОБСТВЕННОСТЬ РЕГИОНА (СУБЪЕКТА РФ)  
КАК ЭФФЕКТИВНЫЙ ИНСТРУМЕНТ ФОРМИРОВАНИЯ  
БЛАГОПРИЯТНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛИМАТА**

*Работа представлена кафедрой финансов и государственного регулирования экономики  
Северо-Западной академии государственной службы.*

*Научный руководитель – кандидат географических наук, доцент В. В. Засядь-Волк*

**В условиях открытой рыночной экономики регионы (субъекты РФ) конкурируют между собой за привлечение инвестиций и создание новых рабочих мест, т. е. за повышение уровня жизни и перспективы развития. Добиться этого можно путем формирования инвестиционного климата, т. е. улучшая общие условия производственной деятельности, делая регион (субъект РФ) привлекательным для проживания и временного пребывания.**

**Regions (constituents of the Russian Federation) compete with each other for investment attraction and creation of new working places, i. e. for raising of living standards and development prospects in the conditions of free market economy. It can be achieved through forming of an investment climate, that is, improvement of general conditions of production activity, which makes a region (a constituent of the Russian Federation) attractive for living and sojourn.**

Приоритетной задачей социально-экономического развития любого региона (субъекта РФ) является стимулирование деловой активности.

Благоприятные условия для развития и ведения бизнеса способствуют увеличению деловой активности, что в наиболее ярких формах выражается в виде привлечения капитала и увеличения основных производственных фондов. Благоприятный инвестиционный климат создает предпосылки количественного и качественного роста экономики, что в конечном счете повышает уровень жизни населения.

Таким образом, возможность существенного роста деловой активности напрямую зависит от инвестиционного климата региона (субъекта РФ), под которым понимается совокупность благоприятных и негативных факторов, характеризующих данную территорию.

Инвестиционный климат региона (субъекта РФ) состоит из инвестиционного потенциала и инвестиционного риска.

Инвестиционный потенциал региона (субъекта РФ) характеризуется следующими показателями: географическим расположением; климатом; ресурсно-сырьевой базой; инфраструктурой; производственным потенциалом; инновационным уровнем; потенциальным объемом рынка.

Инвестиционный риск определяется эффективностью инвестирования в данный регион (субъект РФ). При оценке инвестиционного риска подразумевается, что чем выше в регионе степень экономического спада и социальной напряженности, чем больше бюрократических барьеров, тем выше вероятность финансовых потерь. Инвестиционный риск региона (субъекта РФ) характеризуется следующими показателями: политической и законодательной стабильностью; экономической ситуацией; социальной напряженностью; уровнем преступности; квалифицированностью кадров; экологическими рисками.

Важнейшей составляющей инвестиционного риска является инвестиционное законодательство, ключевыми моментами которого являются: стабильность законодательной базы; защита прав собственности; налогообложение.

Рейтинги инвестиционной привлекательности российских регионов показывают, насколько успешно региональные власти справляются с задачей стабилизации и качественного улучшения социально-экономического положения в регионах (субъектах РФ)<sup>1</sup>.

В условиях открытой рыночной экономики регионы (субъекты РФ), подобно предприятиям, конкурируют между собой, отличие лишь в том, что если предприятия конкурируют прежде всего за рынки сбыта продукции, то регионы борются за привлечение инвестиций и создание новых рабочих мест, т. е. за повышение уровня жизни и перспективы развития. Добиться этого можно, улучшая общие условия производственной деятельности, делая регион (субъект РФ) привлекательным для проживания и временного пребывания.

Рейтинг Санкт-Петербурга как субъекта РФ обуславливается высоким инвестиционным потенциалом и относительно низким уровнем инвестиционного риска. Санкт-Петербург является одним из лидеров по инвестиционной привлекательности среди субъектов РФ. Такое положение города во многом связано со значительным инвестиционным потенциалом, накопленным еще в советские годы, – город является крупным промышленным, научным, образовательным, культурным и туристическим центром. Нынешняя городская власть сумела воспользоваться имеющимся потенциалом и создать условия для развития города.

Стратегический план Санкт-Петербурга определяет роль города не только в Российской Федерации, но и в глобальном мировом процессе и позволяет объединить

усилия властей и всего городского сообщества в решении проблем, определяющих будущее города и благосостояние его жителей. Анализ различных факторов позволяет выявить те отрасли и виды деятельности, где Санкт-Петербург обладает значительным потенциалом развития, а также сформулировать конкретные задачи и меры, которые должны быть выполнены для реализации этого потенциала. Еще нужно выявить, по каким параметрам город обгоняет своих конкурентов или отстает от них и что надо изменить, чтобы повысить его конкурентоспособность.

Основная задача властей Санкт-Петербурга как можно дальше продвинуться по пути формирования правовой конкурентной среды на рынках товаров, капитала, труда. Город должен стать максимально удобным для законной экономической деятельности. Необходимо поддержать свободу честной конкуренции, поддержать новый и малый бизнес, минимизировать налоговое бремя, обеспечить безопасность предпринимательства, развивать рынок труда и трудовых отношений, развивать рынок недвижимости и градостроительного регулирования.

В современных условиях особое значение приобретает вопрос эффективного использования недвижимой собственности Санкт-Петербурга, являющейся одним из ключевых инструментов формирования благоприятного инвестиционного климата. При совершенствовании вопросов управления рынком недвижимости и градостроительного регулирования целью городской политики должно являться существенное увеличение суммарных объемов инвестиций в развитие недвижимости и повышение их эффективности.

Однако важнейшей проблемой, в которую упирается развитие рынка недвижимости, является монопольное положение любого субъекта РФ на рынке недвижимости, которое уже само по себе деформирует рынок и не позволяет представите-

лям частного сектора с уверенностью прогнозировать конъюнктуру спроса и предложения, сроки возврата вложений и, соответственно, коммерческую рентабельность проектов<sup>2</sup>. По причине доминирования городской собственности на землю бюджет Санкт-Петербурга несет большую долю расходов по содержанию недвижимости, и почти всякая инвестиционная инициатива требует от застройщика регулирования отношений с городской администрацией.

Формируя благоприятный инвестиционный климат и ориентируясь на долгосрочную перспективу, властям Санкт-Петербурга следует сосредоточить усилия на передаче большей части недвижимого имущества в собственность или долгосрочную аренду, что обеспечит развитие рынка недвижимости и устойчивый приток инвестиций. Одновременно властям Санкт-Петербурга необходимо выделить во всем объеме городской недвижимости количество недвижимого имущества, необходимого и достаточного для реализации полномочий города в качестве субъекта управления и хозяйствующего субъекта, т. е. объекты административного, социального, инфраструктурного и специального назначения. Перечисленные объекты в соответствии со ст. 28 Земельного кодекса РФ должны быть зарезервированы для муниципальных (городских) нужд и включены в соответствующий реестр. Прочие объекты недвижимости должны рассматриваться как избыточное городское имущество, направляемое на развитие реального сектора экономики и рост доходов бюджета Санкт-Петербурга.

Основной объем бюджетных инвестиций в градостроительное развитие субъекта РФ должен быть направлен на инженерное и транспортное обустройство территорий, освоение которых должно быть компенсировано городу частными инвесторами-застройщиками, путем предоставления прав собственности, налоговых и арендных поступлений в городской бюджет. Выбор

территорий для развития инженерно-транспортной инфраструктуры необходимо осуществлять в альтернативной форме с привлечением к обсуждению возможных претендентов на приобретение прав.

Из всего вышесказанного следует, что вопрос привлечения инвестиций на территорию конкретного региона (субъекта РФ) и формирования благоприятного инвестиционного климата посредством применения такого эффективного инструмента, как недвижимая собственность, главным образом зависит от того, насколько

профессионально власти региона (субъекта РФ) разрабатывают и реализуют инвестиционную политику. Основными же заинтересованными сторонами в успешном решении данного вопроса являются: местное сообщество, заинтересованное в улучшении жизненной среды и в экономическом развитии региона (субъекта РФ); частный сектор, заинтересованный в успешных операциях на рынке недвижимости; власти региона (субъекта РФ), заинтересованные в доверии местных жителей и укреплении местного бюджета.

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>1</sup> *Евраев М. Я., Мещеряков И. А., Пироженко А. А.* Развитие экономики региона: опыт Санкт-Петербурга. СПб., 2001. С. 139.

<sup>2</sup> *Лимонов Л. Э.* Крупный город: регулирование территориального развития и инвестиционные стратегии. СПб., 2004. С. 198.