

УДК 332.01

***ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ  
ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ***

***Майоров М.В.***

*студент 2-го курса магистратуры 08.04.01 Девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности*

*Национальный Исследовательский Московский Государственный*

*Строительный Университет,*

*Москва, Россия*

**Аннотация**

В статье рассмотрены особенности реализации региональных инвестиционно-строительных проектов. Актуальность статьи заключается в возможности повысить экономические, социальные и другие показатели региона в процессе осуществления девелоперской деятельности. Описан не только положительный, но и негативный эффект, который может возникнуть при реализации проектов. На основе анализа определена необходимость взаимодействия местных властей с девелоперами для получения наилучшего результата. Выделены основные этапы и процессы, на которых возможно их взаимодействие.

**Ключевые слова:** строительство, строительная сфера, девелопмент, региональный девелоперский проект, инвестиционно-строительная деятельность, инвестиции.

***FEATURES OF REGIONAL DEVELOPMENT PROJECTS  
IMPLEMENTATION***

***Maiorov M.V.***

*2nd year master's student 08.04.01 development of investment and construction activities*

*National research Moscow state University of civil engineering*

*Moscow, Russia*

### **Abstract**

The article discusses the features of regional investment and construction projects. The relevance of the article lies in the possibility of improving the economic, social and other indicators of the region in the process of implementing development measures. It describes not only positive, but also negative effects that can occur during the implementation of projects. Based on the analysis, the need for interaction between local authorities and developers to get the best result is determined. The main stages and processes in which their interaction is possible are highlighted.

**Keywords:** construction, construction sector, development, regional development project, investment and construction activity, investment.

Строительство, как основная отрасль страны, воспроизводит основные фонды, которые впоследствии играют важную роль в развитии хозяйства, удовлетворении первичных потребностей, а именно обеспечение жильем, и общим повышением показателей экономики.

Одной из причин инвестирования в строительство является то, что развитие данной отрасли влечет за собой улучшения ряда показателей во всех остальных сферах в регионе, а общее положительное изменение региона влияет на повышение национальных показателей и увеличение валового продукта.

Однако само строительство требует затрат большого количества человеческих, финансовых и других ресурсов, получение которых взаимосвязано с инвестициями. Решение об эффективности того или иного проекта принимает инвестор, лицо которое занимает одно из важнейших мест в инвестиционно-строительной деятельности и целью которого является получение положительного эффекта, путем затрат ресурсов [1]. Помимо инвестора в данной сфере действуют и другие агенты: подрядчики, технические

заказчики, консалтинговые фирмы. С течением времени появляется тенденция к объединению всех этих лиц в одном, так и появилось понятие девелопер.

В России термин девелопмент получил распространение лишь в конце 90-х годов прошлого века. Изначально слабая разработанность методических и правовых основ данной деятельности, в отличие от Европы, не дали стремительного развития этого направления.

В начале девелоперские компании предлагали лишь консультационные услуги в области управления недвижимостью. Впоследствии данное понятие стало включать в себя гораздо больше, и соответственно организации стали предлагать все больший список услуг. На данный момент можно выделить следующие ключевые особенности данной деятельности: основной целью является получение прибыли или положительного результата (развитие производства, решение социальных проблем и др.) путём преобразования и развития территории, земельного участка, объекта недвижимости [2]. После реализации девелоперского проекта обычно следует два процесса либо сдача в аренду, либо полная продажа всех площадей, что позволяет извлекать прибыль от данного объекта.

Девелоперские компании получили наибольшее распространение в Москве, во всех остальных регионах страны рынок недвижимости, а соответственно деятельность девелоперов отстает в развитии. Зачастую функции девелоперов выполняются там заказчиками, генеральными подрядчиками. Однако постепенно понимая всю возможную инвестиционную привлекательность данной деятельности, в регионах также начинают появляться организации, занимающиеся девелопментом, и ряд столичных компаний начинают реализовывать инвестиционно-строительные проекты там.

Для лучшего понимания темы необходимо определить, что понимается под региональным девелопментом. Региональный девелопмент – это деятельность по осуществлению инвестиционно-строительного проекта,

результатом которого станет положительный мультипликативный эффект на территории определённого региона по решению социальных и финансовых проблем, а также общее социально-экономическое региональное развитие [3].

Особенностью региональных девелоперских проектов является то, что в результате этой деятельности происходит не только создание самого конечного объекта, но также повышение качества окружающей территории и условий (появляются благоустроенные площадки, новые рабочие места, развивается транспортная инфраструктура). Инвестиции в строительной отрасли в регионе влекут за собой развитие смежных сфер, таких как производство строительных материалов, транспорт, жилищно-коммунальные службы.

Одной из главных задач привлечения инвесторов в регионы должно стать обеспечение населения жилой недвижимостью, поскольку ветхий и устаревший фонд это одна из главных проблем. У региональных органов власти в большинстве случаев не хватает бюджета для необходимого развития рынка жилой недвижимости и создания доступного жилья. Поэтому они должны постараться сделать инвестиционно привлекательным осуществление проектов по строительству жилой недвижимости для девелопера.

Так спланированный и отлаженный механизм взаимодействия и привлечения внимания девелоперов позволит создать в регионе рынок объектов жилья, отвечающий всем современным требованиям и удовлетворяющий потребности всех граждан. Основная проблема это отсутствие надежного и безрискового механизма по получению жильцами объектов и получению денежных средств девелоперами, на что необходимо уделить первоочередное внимание власти [4].

В итоге реализация девелоперского проекта, как правило, влечет за собой два эффекта: социально-экономический и бюджетный.

Зачастую регионам присуща нехватка рабочих мест, поэтому социальный эффект проявляется с самого начала осуществления проекта, так как

происходит появление мест как на самом объекте (осуществление строительномонтажных работ), так и в смежных сферах (добыча ресурсов, логистика и доставка, производство материалов). После реализации проекта по-прежнему остаются рабочие места, но только уже в отрасли обслуживания и управления объектом недвижимости. Получение заработной платы ведет к повышению покупательской способности, следовательно, к созданию новых рабочих мест не только в областях, связанных с проектом.

Помимо появления мест с течением развития проекта происходит повышение профессиональных навыков, совершенствование умений и способностей работников. Также происходит общее благоустройство района, улучшение транспортной и инженерной инфраструктуры, развитие досуговых объектов.

Экономический эффект заключается в получении дохода организацией. При высоких показателях рентабельности и прибыли, инвестор будет реинвестировать в улучшение среды деятельности, повышение квалификации работников, создание комфортных условий труда и других социальных показателей. Все это и представляет социально-экономический эффект [5].

Бюджетный эффект будет заключаться в повышении поступлений денежных средств в региональный бюджет. Причем этот эффект разделяют на прямой и косвенный.

Прямой проявляется во время осуществления самого проекта, то есть отчисления от участников проекта: налог на имущество организации, платежи за право застройки, арендная плата за земельные участки. Под косвенным эффектом понимается поступления в бюджет региона во время функционирования объекта (налоги на прибыль, налог на землю и т.д.), а также налоги от населения занятого в реализации проекта [6].

Так осуществление региональных девелоперских проектов позволит осуществить:

## 1) Социально-экономический эффект:

- образование мест приложения труда;
- снижение безработицы;
- улучшение уровня жизни;
- повышение покупательской способности.

## 2) Бюджетный эффект:

- повышение налоговых поступлений;
- развитие строительной и смежных отраслей без сильного вмешательства государства.

В конечном итоге активность в инвестиционно-строительной сфере приводит не только к социально-экономическому процветанию региона, но и к повышению заинтересованности российских и зарубежных инвесторов, повышению роли региона в народном хозяйстве, экономическом развитии региона, что влечет за собой дальнейшие инвестирования не только в строительную, но и в культурную, образовательную, научную и другие сферы.

Несмотря на все положительные эффекты от осуществления региональных девелоперских проектов существуют также и негативные стороны, которые необходимо учитывать. Так органы власти должны уделять внимание проектам, которые направлены на решение наиболее значимых вопросов, результат которых окажет содействие в развитии отстающих регионов с наибольшими социально-экономическими проблемами. Однако необходимо следить за равномерным развитием всех территорий. Поскольку ряд районов может превратиться в центр внимания всего населения региона, что приведёт к появлению транспортной, экологической, экономической проблемам в данной зоне, а другой неперспективный для реализации проектов район со временем останется без внимания власти, а значит здравоохранение, образование, рабочие места в нем будут затухать и он превратиться в депрессивный, низкообеспеченный район.

Соответственно стратегия развития региона и реализация инвестиционно-строительных проектов должна разрабатываться совместно с органами власти с целью планомерного насыщения всех территорий объектами жилой, торговой, промышленной и офисной недвижимости.

Однозначных способов взаимодействия региональных властей с участниками проекта нет, так как каждый регион страны имеет свои социальные, экологические, правовые и экономические особенности. Однако можно выделить два крупных этапа, на которых возможна поддержка:

- планирование (концепция) и подготовка к строительству: органы власти могут оказывать содействие по подготовке землеустроительной документации; помощь в согласовании, утверждении и выдаче разрешительной документации, разработке генерального плана, в изменение вида разрешенного использования [7].

- строительство и последующее функционирование: поскольку осуществление проектов преследует развитие слаборазвитых районов, в которых изношены или отсутствуют инженерная инфраструктура (линии электропередач, газа и водопроводы), органы власти могут взять на себя задачу по обеспечению на этапе строительства и на этапе функционирования объекта данными ресурсами. Так это позволит повысить внимание девелопера за счет экономии времени и финансов. Также муниципальные власти могут взять на себя работы по благоустройству окружающей территории и прокладке транспортной инфраструктуры.

Можно сделать вывод при осуществлении инвестиционно-строительного проекта достигаются и решаются проблемы многих: от удовлетворения потребностей конечного пользователя объектом до развития региона и национального хозяйства в целом. Региональные девелоперские проекты позволят равномерно развивать территории и добиться благополучных и комфортных условий жизни в них. Поэтому необходим многоаспектный

подход к определению эффективности проекта и выявлению заинтересованности сотрудничества органов власти и девелоперов.

### **Библиографический список:**

1) Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: [Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 28.12.2013)] [Электронный ресурс].

2) Белобородов Р. С. Девелопмент как эффективная система управления инвестиционно-строительным проектом // Современные технологии управления. - 2011. - № 2.

3) Грабовый П.Г. Организация строительства и девелопмент недвижимости: учебник для студентов: в 2-х ч. / под общ. ред. –М.: АСВ Просветитель, 2018.

4) Коновалова А.В. Девелоперские проекты как основа развития инвестиционно-строительной деятельности региона // Вестник Ростовского государственного экономического университета. - 2014. - № 4 (48). –С. 118-125.

5) Алексеев В.Ю., Дедушкина Н.В. Особенности девелопмента и девелоперских проектов на рынке недвижимости России // Вестник Чувашского университета. - 2012. - № 2. –С. 5-8.

6) Дюкова О.М. Управление развитием недвижимости: учебное пособие / изд. СПбГУЭФ, 2009. -100с.

7) Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью: учебник / под общ. ред.. 2-е изд., перераб. и доп. -М.: Проспект, 2013. –848с. Учебник для вузов: В 2-х частях.

*Оригинальность 91%*