

РЫНОЧНЫЕ МЕХАНИЗМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ В МОСКВЕ

Ежегодно в городе строится более 4,0 млн. кв. м жилья (в 2002 г. построено 4,5 млн., а в 2003 г. 5 млн. кв. м. площади), осуществляются крупнейшие проекты строительства общественных зданий, офисов, торговых центров, социально-культурных объектов, развития инфраструктуры. Объем инвестиций из городских источников, а также привлеченных в Москву иностранных инвестиций составляет значительную часть всех инвестиций, осуществляемых в России. В Москве сосредоточено более 10 тыс. предприятий с участием иностранного капитала, что составляет 50% общего их числа в России.

Инвестиционный климат Москвы является наиболее благоприятным в России.

Мэр Москвы Ю.М. Лужков отмечал: «Почему это происходило? Секретов здесь никаких нет. Мы первыми в стране начали работу по выработке законодательной базы для инвестиционных проектов и продолжаем вести эту работу, исходя из сегодняшних реалий. Мы внимательно следим за настроениями, потребностями и проблемами работающих в Москве иностранных компаний... Мы создавали сами и помогали совершенствовать деловую инфраструктуру города, тем самым, содействуя созданию и расширению банковской, страховой, фондовой систем. Конечно, сама по себе роль столичного города, наличие здесь высокого человеческого потенциала также способствовали выполнению этой задачи. Однако без упорной работы московских властей и самих москвичей результаты были бы совершенно иными».

Москва формирует собственную систему гарантий и страхования иностранных инвестиций: обеспечением возвратности кредитов залогом городского имущества или бюджетными доходами города, предоставлением гарантий в форме поручительства правительства Москвы, созданием страховых фондов в зарубежных банках, развитием титульного страхования (страхования прав собственности).

В городе уже создан и активно развивается механизм гарантий инвесторам: гарантии защиты прав собственности и их юридической чистоты; государственная регистрация недвижимости и сделок с ней; гарантии выполнения условий сделок и возмещения затрат и убытков при изменении первоначально установленных условий; финансовые и имущественные гарантии при кредитных формах инвестирования; ряд других видов гарантий с учетом социально-экономической значимости проектов, сделок и форм взаимоотношений партнеров.

Созданы условия по практическому использованию залоговых (ипотечных) форм гарантий для привлечения инвестиционных ресурсов.

В Москве внедрена система подготовки исходно-разрешительной документации для проведения строительных работ на ее территории, направленная на создание в городе благоприятных условий для инвесторов. Введен новый порядок подготовки исходно-разрешительной документации, регламентирующий сроки ее разработки, состав и содержание.

Инвесторам при реализации городских программ правительство Москвы предлагает следующие формы сотрудничества: создание совместных предприятий в форме акционерных обществ и других формах; создание предприятий со 100%-ным частным капиталом; участие инвесторов в приватизации городских предприятий, заключение инвестиционных договоров в области недвижимости, предусматривающих доленое распределение площадей реконструированных зданий между городом и инвесторами; кредитование инвестиционных проектов; реализацию проектов на концессионной основе; участие инвесторов в проектах на конкурсной основе; приобретение акций, облигаций муниципального займа и других ценных бумаг, недвижимости, прав долгосрочной аренды земельных участков.

При реализации инвесторами приоритетных программ правительства Москвы (реконструкция центра города и пятиэтажного жилого фонда) существует ряд льгот.

Разумеется, как отмечал Ю.М. Лужков, большое значение в привлечении инвестиций в последние годы и в будущем играет, и будет играть то, что Москва - столица. Этот фактор, имеющий объективный характер, будет сохранять свое значение и в перспективе.

Охарактеризуем его подробнее. Как отмечалось на прошедшем в декабре 1998 г. международном семинаре «Москва на фоне России и мира», проведенном специалистами Российской академии наук и Массачусетского института социальных и экономических исследований (США), в результате открытия российской экономики и ее рыночной трансформации Москва включилась в процессы глобализации как центр, ретранслирующий ее воздействие на остальную территорию России.

Такое положение, как отмечалось на семинаре, характерно для столиц всех стран с переходной экономикой, которые получают значительные преимущества за счет более быстрой адаптации к меняющимся условиям хозяйствования. Столицы выступают инициаторами и центрами рыночных нововведений. В них быстрее происходит перемещение рабочей силы и капиталов из традиционных производств в новые быстроразвивающиеся сферы экономики: финансово-банковскую, услуг, телекоммуникаций и информатики и т.д. Здесь значительно быстрее формируются рыночные институты и создается привычная среда для внешних инвесторов. Сравнительные преимущества столиц, унаследованные от командной экономики, в условиях трансформации дополняются рядом новых, что обеспечивает им рост ренты, который выражается в увеличении притока капитала в них. Практически во всех странах с переходной экономикой наблюдается усиление превосходства столичных городов по социально-экономическим показателям

над остальными регионами. Не является исключением и Москва.

Концентрация финансовых ресурсов в Москве обусловлена специфическими российскими причинами объективного и субъективного характера. Одна из них связана с наследием прошлого развития. Москва как столица СССР более 70 лет занимала особое положение в стране. Ее столичные функции формировались в условиях централизованного управления и монополии государства на большинство видов хозяйственной и общественной деятельности. Это предопределило высокую концентрацию управленческого персонала, научно-информационного и культурного потенциала, функций материально-технического снабжения и торгового обслуживания. Через Москву осуществлялись практически все внешнеэкономические связи. Столичное положение обусловило значительно более высокий уровень развития инфраструктуры, чем в других регионах страны.

Концентрация в Москве интеллектуального и управленческого потенциала определялась ее функциями главного города социалистического мира. В ней располагались штаб-квартиры СЭВа и Организации Варшавского договора, множество международных организаций, представительств, научных и информационных центров. Вузы столицы готовили кадры для социалистических стран и стран социалистической ориентации.

К началу рыночных реформ Москва представляла собой не только политико-административный центр громадной страны, но и мощный узел финансовых, товарных и информационных потоков, технологических связей, который обеспечивал экономическую связанность пространства бывшего СССР. По условиям жизни населения, экономической и культурной деятельности она превосходила любые другие регионы, что отражало роль столицы в централизованно управляемом обществе.

Центральность положения Москвы подчеркивает унаследованная конфигурация транспортной сети, в которой последняя занимает ключевое место и, соответственно, доминирующие позиции в системе межрегиональных и международных торгово-экономических связей России.

По опубликованным данным, зарубежные инвестиции в Москву в 2002 году составляли 7,8-8,0 млрд. дол (в 2001 году их было 5,0 млрд дол). Около 22% из них - инвестиции из Германии, 16% - из Великобритании, 13% - из Люксембурга, 6% - из Нидерландов, 29% - из Италии, США, Франции, Гибралтара, Финляндии; остальные 14% поступали из 130 стран, с которыми Москва имела договоры о сотрудничестве. В Москве в 2001 году сконцентрировалось 44% инвестиций, поступавших в Россию (два года назад эта доля составляла 60%, так что тенденция - увеличение доли остальных регионов России в зарубежных инвестициях - в целом положительна).

Доля Москвы в степени концентрации финансовых ресурсов страны может сокращаться по мере роста инвестиционной привлекательности других регионов страны. Однако ее лидирующее место в экономике страны, наибольшая привлекательность ее инвестиционного климата сохраняются, а общий объем инвестиций будет увеличиваться.

В июне 1996 года по распоряжению мэра Москвы Ю.М. Лужкова было создано Управление, а позднее - Департамент внебюджетной политики строительства города, позднее преобразованный в Департамент инвестиционных программ строительства города Москвы.

Благодаря принятым мерам в Москве, осуществляется широкая и многосторонняя деятельность по строительству жилья, в основе которой лежит социально значимая прогрессивная стратегия финансирования.

Напомним, что в 1991 -2001 годах, за 10 лет, в условиях переходной экономики Москва построила более 36 млн. кв. м жилья, что составляет более 20% современного жилого фонда города. Эти результаты тем более значительны, потому что, буквально в одну ночь (с 1991 г. на 1992 г.) строительство жилья в стране было снято с государственного финансирования. В 1996 году наметился кризис в строительном комплексе города: городской бюджет Москвы больше не мог финансировать строительство в городе жилья в необходимом объеме. Между тем, оставались сотни тысяч людей, стоявших в очереди на получение бесплатного муниципального жилья, тысячи нерасселенных коммунальных квартир с десятками тысяч коренных москвичей, в том числе участников войны, инвалидов; оставались квартиры в центре, в которых жилой фонд ветшал, почти превращаясь в руины; требовал неотложной модернизации или сноса жилой фонд в пятиэтажных домах первого периода крупноблочного и крупнопанельного домостроения.

Именно тогда, в 1996 году, по инициативе Ю.М. Лужкова было решено коренным образом перестроить систему финансового обеспечения городских строительных программ. Был создан институт городских инвесторов, финансирующих и координирующих различные составные части инвестиционной программы города, Управление внебюджетного планирования развития города, впоследствии преобразованное в Департамент внебюджетной политики строительства Москвы, а затем в Департамент инвестиционных программ строительства города Москвы.

Сущность нового принципа финансирования жилищного строительства с минимальным использованием бюджетных ресурсов одновременно простая и сложная. Кратко ее можно выразить словами «за бедных заплатят богатые». Но практическая реализация этого принципа предполагала очень сложную и кропотливую деятельность по привлечению инвесторов, отработке правовых норм, выбору участков строительства, поиску оптимальных финансовых схем и механизмов реализации новых подходов, взаимодействию со строительными, проектными, кредитными организациями, по повседневной работе с риэлторскими фирмами и населением. В результате были найдены формы и методы, обеспечивающие ключевые достижения в развитии жилищного строительства в Москве без привлечения значительных бюджетных средств.

Параллельно с решением сложных финансовых задач перед Московским правительством стояла не менее важная цель - помочь отечественным строителям окрепнуть в условиях рыночной экономики. Многомиллиард-

ные долги, невыплаты зарплат, непогашенные долговые обязательства - так выглядел московский стройкомплекс в 1996 году, к периоду создания Управления (затем Департамента) внебюджетной политики строительства города. Сейчас столичные ДСК являются примером для подражания в других регионах страны. Это стабильно работающие компании, устойчивые в финансовом отношении.

Руководство Москвы пришло к выводу, что ни одна жилищная программа не должна выполняться в ущерб другой. Поэтому в середине 2000 года был создан Московский строительный союз (МСС). В эту общественную организацию вошли ведущие фирмы столицы: ДСК-1, ДСК-2, ДСК-3, Мосстроймеханизация-5, Мосфундаментстрой-6, СУ-155 и СУ-83. МСС отвечает за строительство панельного жилья в основном в районах массовой застройки, т.е. выполняет ту работу, которая связана со строительством монолитного жилья в центральной части города и обжитых районах.

За монолитными домами — будущее. Строительство в Москве за последние 10 лет в этом убеждает.

У монолитных зданий по сравнению с панельными множество преимуществ. Они, как правило, красивы и неповторимы, а поэтому город не будет застраиваться однообразными невыразительными типовыми объектами. С точки зрения практичности, монолиты лучше панели, так как они будут стоять дольше, а значит, отпадает необходимость часто обновлять здания. Панель, как ее ни модернизируй, так и останется типовым жильем. А делая упор на застройке монолитными домами, Москва все больше и больше будет приобретать облик современного города со своим индивидуальным лицом. Да и для покупателей монолит куда лучше, чем панель, так как каждый человек сможет иметь практически уникальное, неповторимое жилье.

Бытует мнение, что раз проект индивидуальный, то и стоит он должен очень дорого. Это не совсем так. Монолит стоит чуть дороже панели, тогда как по своим потребительским характеристикам он намного превышает типовое жилье.

Один из самых характерных примеров - строительство нового района Куркино, расположенного на северо-западе столицы. В нем не предусмотрено ни одного типового дома, все 932 тыс. кв. м жилья - это красивые монолитные дома.

Помимо индивидуальных домов Куркино отличается от других районов массового строительства уровнем благоустройства территории: лодочная станция, горнолыжные спуски, спорткомплексы, автозаправка, супермаркеты, школы, детские сады, поликлиники, больница, кафе, рестораны, которые органично вписываются в существующий природный ландшафт.

Что касается жилья, то это будут не только многоквартирные дома, но также таунхаусы и коттеджи. Таунхаус - дом на одну семью, который граничит с соседями общей стеной. Такой стиль жизни принят в европейских странах и в США.

Возведение таунхаусов - это перспективное направление строительства.

Таунхаусы - это дома для людей среднего класса, которые в одном месте получают городскую квартиру, гараж и загородный дом.

Из других перспективных проектов инвестиционных программ стоит еще раз отметить строительство торгово-развлекательного комплекса на площади Курского вокзала. Это суперсовременное здание построено совместно с известными компаниями: российским «Ингеокомом» и французским «Буик».

Словом, проектов которые осуществляются или предполагается осуществить в Москве много, их реализация возможна при одном условии - эффективной инвестиционной деятельности, которая ведется в Москве и должна стать достоянием других субъектов управления в России.