

# СИСТЕМНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Силаева О.Н.

Аспирант кафедры «Экономики, организации и управления  
строительством»

Московский государственный строительный университет

*Аннотация: В статье Автором рассматриваются методы и механизмы системного регулирования процесса комплексной реконструкции промышленных территорий. С целью совершенствования механизмов предлагается разработка методических положений по оценке коммерческого потенциала промышленных территорий с определением интегральных показателей потенциалоёмкости территории для основных участников инвестиционно - строительного процесса.*

Регулирование экономических процессов имеет развитую систему методов и механизмов.

Современная наука различает экономические, административные, моральные, юридические методы регулирования экономики. Механизмы рассматриваются как конкретизация соответствующих методов, как способы их реализации.

Применительно к процессу комплексной реконструкции промышленных территорий можно наиболее ярко выделить экономические и административные методы регулирования.

В настоящий момент город Москва нацелена на достижение уровня экономического развития характерного для государств с развитой экономикой. При этом в столицах стран с развитой рыночной экономикой, сравнимых с городом Москвой - Нью-Йорк, Лондон, Берлин, Токио – число занятых в обрабатывающих производствах неуклонно сокращается на протяжении последних десятилетий. Сокращение обусловлено изменением в структуре экономики (увеличение доли сектора услуг и торговли), развитием ресурсоэффективных, в том числе высокопроизводительных производств.

Одними из приоритетов Подпрограммы города Москвы «Стимулирование экономической активности на 2012-2016 гг.» являются:

- ✓ рост доли конкурентоспособных, ресурсоэффективных производств в общем объеме промышленных производств;
  - ✓ увеличение эффективности использования земельных ресурсов;
- Можно выделить следующие целевые критерии промышленных производств:
- ✓ высокая технологичность;

- ✓ высокая производительность;
- ✓ высокая рентабельность;
- ✓ инновационность.

К неэффективно используемым земельным участкам относятся:

- ✓ незастроенные;
- ✓ неиспользуемые участки и объекты капитального строительства, в том числе занятые объектами незавершенного строительства;
- ✓ свободные от прав третьих лиц, не оформленные в установленном порядке;
- ✓ используемые под временные функции или занятые некапитальными объектами (рынки, открытые стоянки, временные легко возводимые объекты и т.п.);
- ✓ занятые неэффективно работающими (убыточными) предприятиями;
- ✓ реорганизуемые в соответствии с федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы;
- ✓ не обеспеченные инфраструктурой;
- ✓ не соответствующие градостроительным регламентам, в том числе создающие санитарную и иную опасность для соседних объектов.

При подготовке предложений по реорганизации, реструктуризации и развитию промышленных территорий необходимо рассматривать следующие варианты:

- ✓ реорганизация территорий, предусматривающая новое строительство на застроенных, незастроенных и занятых некапитальными объектами территориях;
- ✓ развитие планировочной структуры территории, с учетом обеспечения комплексного развития инженерно-транспортной инфраструктуры территорий промышленных зон в увязке с прилегающими территориями иного функционального назначения, в том числе с формированием локальных транспортных узлов районного значения, увеличением площади территорий общего пользования, уменьшением площади кварталов и «закрытых» территорий, созданием предпосылок для уменьшения площади земельных участков;
- ✓ использование существующих производственных зданий для размещения в них новых функций, в первую очередь производственных объектов малых предприятий и субъектов инновационной инфраструктуры;
- ✓ развитие существующих промышленных и научных предприятий, формирование на их базе технопарков, центров кластерного развития, бизнес-инкубаторов, инновационных и научных центров, производственных площадок, образовательных и технических центров высших учебных заведений.



**Рисунок 1. Приоритетные направления управления развитием промышленных территорий**

В данной работе подробно рассматривается направление увеличение эффективности использования земельных ресурсов за счет реорганизации отслуживших свое промышленных территорий и изменения их функции.

### **Необходимые мероприятия по увеличению эффективности использования земельных ресурсов**

1. Определение перечня предприятий, которые подлежат либо закрытию, либо безусловному выводу из Москвы, а также предприятий, которые могут быть перебазированы в другие районы Москвы или реформированы; создание механизма обновления этого перечня.

2. Определение перечня районов города Москвы, Московской и иных областей, куда можно было бы осуществлять вывод, перебазирование предприятий и организаций, так и конкретных предприятий, на территории которых можно было бы проводить такое перебазирование.

3. Нормативное закрепление понятия и критерии определения неэффективного использования земельного участка землепользователем.

Критерии должны опираться на экологические нормы, учитывать экономическое состояние предприятий и стратегические интересы экономического, социального и градостроительного развития города. Реорганизации подлежат не только экологически вредные, но и непрофильные для города предприятия или организации, особенно находящиеся в неудовлетворительном экономическом состоянии, а также предприятия и организации, занимающие земельные участки, которые могут быть использованы более эффективно либо с экономической точки зрения, либо с градостроительных позиций.

4. В связи с тем, что взаимоотношения с федеральными органами власти и федеральными ведомствами по вопросам вывода (перебазирования) предприятий необходимо строить на договорной основе, нужно определить порядок и схему компенсации им за освобождаемые земельные участки.

5. Создание комплексной системы мер экономического воздействия на предприятия, включенные в перечень на вывод (перебазирование).

В настоящее время Московская городская администрация, обладает только такими рычагами воздействия как ставки арендной платы за занимаемую территорию и используемые помещения (в случае аренды) и тарифы на используемые ресурсы - воду, тепло, энергию. До настоящего времени не разработана содержательная и научно обоснованная методика определения неэффективного использования земельных участков юридическими лицами. Только ведутся разработки правовых документов, определяющих градостроительные критерии и нормы размещения объектов на территории города Москвы.

Значительно более проработана в правовом и организационном отношении система мер, связанная с реализацией механизма банкротства предприятий. Однако она до настоящего времени не увязана со всем комплексом возможных мер экономического воздействия на них и не нацелена на комплексное решение проблем реабилитации территории города в результате перебазирования, реформирования, ликвидации предприятия. В связи с этим требует проработки вопрос комплексной оценки использования предприятием занимаемой территории исходя из:

- ✓ платежей в бюджет и внебюджетные фонды;
- ✓ средней выручки с единицы занимаемой площади;
- ✓ среднего объема отгруженной продукции;
- ✓ производительности (выработки) на одного работающего;
- ✓ величины вывозимых отходов на единицу выпускаемой продукции;
- ✓ размеров выплачиваемой работникам заработной платы.

Создание комплексной взаимосвязанной системы мер **экономического регулирования и административного воздействия**, ее нормативное и правовое обеспечение является одной из первоочередных задач. Создаваемая комплексная система должна опираться на взаимодействие соответствующих служб Московской городской администрации и иметь единого генерального заказчика - координатора, отвечающего за реализацию программы перебазирования, реформирования, ликвидации предприятий, организаций и отдельных производств и реабилитацию освобождаемых территорий.

При создании системы надо исходить из того, что все меры экономического понуждения предприятий к выводу (перебазированию) не самоцель, а составная часть комплексной политики Московской городской администрации по освобождению территории города от экономических субъектов, неэффективно ее использующих или наносящих вред жителям города. В целях надлежащего организационного обеспечения процесса

необходимо разработать, утвердить и постоянно совершенствовать порядок взаимодействия различных органов Московской городской администрации, инвесторов, предприятий и организаций. Указанный порядок должен, с одной стороны, базироваться на разработанной универсальной системе норм и мер, а, с другой стороны, отражать тот факт, что для каждого предприятия, определенного к реорганизации исходя из его особенностей, будет формироваться своя конкретная индивидуальная схема осуществления процесса перебазирования, реформирования, ликвидации и реабилитации освобождаемой территории.

В Государственной программе города Москвы "Стимулирование экономической активности на 2012-2016 гг." принятой 11 октября 2011 года выделены основные направления и мероприятия:

- ✓ разработка предложений о порядке использования земельных участков, в том числе освобождаемых в результате реорганизации промзон;
- ✓ привлечение частного капитала к реализации инвестиционных проектов города;
- ✓ определение пропорций и оптимального сочетания различных (бюджетных и внебюджетных) источников финансирования инвестиционных проектов в отраслях городского хозяйства;
- ✓ осуществление анализа причин хронической убыточности предприятий и подготовка предложений по их реорганизации и дальнейшему использованию высвобождаемых при этом рабочей силы, земельных участков и производственных зданий.

Процессы реорганизации производственных территорий в условиях рыночной экономики только тогда будут идти результативно и в широких масштабах, если будут выгодны не только для города, но и для самих предприятий, а также инвесторов. Только превращение перебазирования предприятий и реорганизации производственных территорий в доходный и стабильный вид бизнеса, учет экономических интересов участников этого процесса привлекут к реорганизации серьезные финансовые ресурсы. Нехватка средств для реализации работ по выводу предприятия, отсутствие экономической заинтересованности собственников предприятия в осуществлении его вывода или реформирования, отсутствие платежеспособных заказчиков, способных финансировать как вывод предприятия, так и застройку освободившихся земельных участков, являются общепризнанными причинами неудовлетворительного решения проблем реагирования, реформирования предприятий.

Таким образом, в основе *экономического механизма* реорганизации производственных территорий лежат комплексное взаимодействие и согласование экономических интересов города, предприятий и инвесторов на основе рациональной организации источников, форм и методов инвестирования конкретных проектов реорганизации производственных территорий.

Под *экономическими механизмами* понимаются схемы инвестирования средств, привлечения ресурсов и получения прибыли, финансовых взаимоотношений и взаиморасчетов участников процесса реорганизации производственных территорий. Задача экономических механизмов — сделать процесс финансового участия в реорганизации видом прибыльного легального бизнеса и обеспечить реализацию экономических интересов всех его участников.

Под *экономическими стимулами* реорганизации производственных территорий понимается комплекс экономических льгот и преимуществ, которые получают хозяйствующие субъекты - предприятия и инвесторы, участвующие в процессе реорганизации. Задача стимулов — вовлечь наибольшее число участников в процессы реформирования производственных территорий, повысить эффективность экономических механизмов.

При разработке инвестиционного проекта перебазирования, реформирования, ликвидации предприятия и реабилитации освобождаемой территории необходимо осуществлять предварительную оценку стоимости затрат по его перебазированию, реформированию, ликвидации и реабилитации освобождаемой территории, а также по перебазированию возможных добросовестных арендаторов. Целесообразно рассмотреть сценарии развития проекта в зависимости от распределения данных затрат между участниками инвестиционно - строительного процесса, провести анализ влияния данного распределения на экономическую эффективность проекта для участников и для проекта в целом. В целях максимальной объективности такая оценка должна осуществляться по единой методике, утвержденной в установленном порядке.

Среди статей затрат, которые определяют стоимость работ по перебазированию, реформированию, ликвидации предприятия, основными будут являться: затраты непосредственно на перебазирование, реформирование, ликвидацию предприятия, включая возможную подготовку новой производственной базы, транспортные и иные издержки, расходы по благоустройству освобождаемой территории и разработке необходимой градостроительной и разрешительной документации, а также расходы на оплату труда работников предприятия, перебазирование добросовестных арендаторов и освобождение имущественно-земельного комплекса от незаконных пользователей.

Исходя из исходно-разрешительной документации должна определяться стоимость выкупа права аренды земельного участка в соответствии с его рыночной стоимостью. Она значительно возрастет, если заранее качественно и в установленные нормативные сроки будет осуществляться проработка необходимой градостроительной и разрешительной документации. Изменение разрешенного использования земельного участка с производственного назначения под иного типа капитальное строительство регламентируется сейчас принятым недавно постановлением Правительства Москвы от 16.06.2011 № 276-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок

арендной платы за землю в городе Москве при изменении цели предоставления земельного участка, если такие изменения предусматривают проектирование и строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства». Для осуществления капитального строительства на освобождающемся земельном участке при изменении его целевого назначения в договоре аренды Инвестору необходимо заплатить около 30% от рыночной стоимости земельного участка, рассчитанной исходя наиболее эффективного вида использования объекта капитального строительства, установленного в градостроительном плане земельного участка.. В соответствии с разработанным Департаментом земельных ресурсов города Москвы совместно с Департаментом экономической политики и развития города Москвы техническим заданием при оценке также учитываются права арендатора на существующие на земельном участке капитальные объекты.

Сопоставление стоимости выкупа прав аренды или платы за изменение функционального назначения земельного участка с оценкой затрат на перебазирование, реформирование, ликвидацию предприятий и реабилитацию освобождаемой территории будет во многом определять выбор схемы и долей финансирования затрат по перебазированию, реформированию, ликвидации предприятия и реабилитации освобождаемой территории.

Принимаемые шаги в построении новой схемы экономических отношений между городом и инвесторами в вопросе реорганизации освобождаемых территорий нуждаются в подкреплении путем разработки пакета документов, регламентирующих договорные отношения между городом, инвестором и предприятием. В рамках этого комплекса документов необходима разработка инвестиционного контракта специального типа, охватывающего период от начала подготовки предприятия к реорганизации до получения и распределения результатов по инвестиционно-строительному проекту.

Однако практика показала, что данные экономические механизмы реорганизации производственных территорий отработаны еще недостаточно и нуждаются в серьезном совершенствовании. В частности, не определены механизмы расчета доли города в инвестиционных проектах реорганизации производственных территорий, отсутствуют механизмы выбора оптимальной схемы и методов реорганизации и т.д.

Все указанные факторы обуславливают необходимость совершенствования экономических механизмов привлечения инвестиционных ресурсов в реорганизацию производственных территорий.

Эффективность экономических механизмов реорганизации производственных территорий во многом определяется экономическими стимулами, т.е. дополнительными льготами и преимуществами, которые предоставляются участникам этого процесса.

Объектом экономического стимулирования в процессе реорганизации производственных территорий выступают:

- ✓ промышленные предприятия, которые согласно градостроительным планам, экономическим расчетам или исходя из экологических причин должны быть перебазированы на другие площади.

- ✓ предприятия, имеющие свободные производственные площади или резервы территории, на которых могли бы разместиться перебазируемые предприятия.

- ✓ различные инвесторы (корпоративные, частные, иностранные), которые вкладывают средства в процесс реорганизации производственных территорий.

Методы стимулирования предприятий к реформированию и перебазированию неоднократно прорабатывались городскими органами управления экономикой, предпринимались попытки их систематизации и научного обобщения (например, Методика применения экономических принципов заинтересованности предприятий и организаций, расположенных на территории г. Москвы, в перебазировании своего производства, утвержденная Городской комиссией по перебазированию 24 апреля 2002 г. в качестве рабочего документа). Однако им недоставало нормативно-правовой обеспеченности. Необходимый шаг в этом направлении сделан с выходом в свет постановления Правительства Москвы № 107 от 24 февраля 2004 г. Им утверждено временное положение о мерах стимулирования предприятий и организаций, расположенных на реорганизуемых территориях, к самореформированию и модернизации производства, в документе отражены следующие меры:

- ✓ предоставление бюджетных ассигнований на проведение мероприятий по реорганизации и перебазированию;

- ✓ компенсация затрат, связанных с реформированием и перебазированием;

- ✓ предоставление бюджетных субсидий для компенсации затрат по уплате части процента по кредитам коммерческих банков, купонных доходов по облигациям, лизинговых платежей в целях расширения производственной деятельности и технического перевооружения перебазируемых производств;

- ✓ возмещение землепользователям, землевладельцам, арендаторам убытков, причиненных изъятием земельных участков для городских и муниципальных нужд (в процессе реорганизации производственных территорий).

Меры стимулирования, предусмотренные имущественным и земельным законодательством, таковы:

- ✓ установление пониженных ставок арендной платы за землю и иное недвижимое имущество;

- ✓ установление отсрочки выплаты земельного налога;

- ✓ в целях повышения инвестиционной привлекательности проектов самореформирования предприятий (организаций), модернизации при перебазировании производства рассмотрение уполномоченными органами



Правительства Москвы возможности Предоставления близлежащих к реорганизуемым производственным территориям земельных участков для коммерческого строительства в установленном порядке. Меры стимулирования, предусмотренные законодательством, о тарифном регулировании, включают установление льготных тарифов на коммунальные услуги в г. Москве, электрическую и тепловую энергию.

Компенсация городом предприятию (организации) затрат в связи с реорганизацией и перебазируванием может осуществляться путем передачи части объектов коммерческого строительства (гаражи, подземные автостоянки, вновь возведенная жилая и нежилая площадь и т.п.) социально-культурного, бытового, оздоровительного или иного назначения за счет передаваемой инвесторами городу компенсации за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуры.

Серьезные льготы и меры поддержки предусмотрены Правительством Москвы и для предприятий, принимающих на своих площадях перебазируемые предприятия. К ним относятся:

- ✓ компенсация затрат, связанных с размещением на занимаемых производственных площадях перебазируемого предприятия, временной приостановкой производства и упущенной при этом выгодой, социальными издержками и иными подтвержденными затратами;
- ✓ установление льгот на период перебазирования предприятия (организации), предусматривающих приостановление либо прекращение действия административных мер (штрафов, предписаний и прочих) в соответствии с действующим законодательством;
- ✓ установление временных понижающих коэффициентов к ставкам арендной платы за землю или отсрочки по выплате земельного налога (в случае, если участок земли находится в собственности принимающего предприятия);
- ✓ установление льгот по платежам за потребляемую электроэнергию и иные коммунальные услуги.

Как известно, обратной стороной экономических стимулов являются меры экономического принуждения предприятий к реформированию и перебазируванию, применяемые в соответствии с правами и полномочиями городской (региональной) администрации.

В настоящее время Московская городская администрация, при соответствующей законодательной проработке, обладает только такими рычагами принуждения предприятия к перебазируванию, реформированию, ликвидации, как повышение ставок арендной платы за занимаемую территорию и используемые помещения (в случае аренды) и тарифов на используемые ресурсы — воду, тепло, энергию. При этом принимавшиеся ранее Московской городской администрацией многочисленные решения о повышении ставок арендной платы, в случаях неэффективного использования занимаемых земельных участков, или увеличении штрафных санкций за нарушение экологических нормативов не дали результата в решении проблемы из-за

отсутствия комплексного подхода к решению проблемы и необходимых нормативных документов, обеспечивающих реальную возможность применения санкций.

Таким образом, выделенные системные регуляторы процесса комплексной реконструкции промышленных территорий можно представить в виде схемы (рис.2).



**Рисунок 2. Системные регуляторы комплексной реконструкции промышленных территорий**

С целью совершенствования механизмов расчета доли города в инвестиционных проектах реорганизации производственных территорий, механизмов выбора схем и методов реорганизации предлагается разработка методических положений по оценке коммерческого потенциала промышленных территорий с определением интегральных показателей потенциалоёмкости территории для основных участников процесса.

Методика количественной оценки комплексного потенциала территории базируется на использовании трех параметров: - среднее значение; - минимальное значение; - максимальное значение.

п.п	Показатели блоков факторов	Количество факторов
1.	Местоположение территории	11
2.	Физические характеристики земельных участков и объектов, расположенных на конкретной территории	7
3.	Условия продаж объектов недвижимости после проведения комплексной реконструкции	3
4.	Условия финансирования комплексной реконструкции , микрорайона	7
5.	Временные факторы	4
6.	Архитектурно-строительные	5
7.	Финансово-эксплуатационные	9
	ИТОГО баллов	

При построении шкалы параметров рассматривался вопрос о критериях балльной оценки, т.е. о том, что принимать за лучшее состояние коммерческого потенциала территории для каждого из участников процесса - вопрос о выборе базы при интегральной оценке потенциала (доходности) планируемого проекта. Коммерческий потенциал в целом рекомендуется оценивать по пятибалльной оценке: за максимальный (лучший) коммерческий потенциал принимается 5 баллов, за минимальный - 1 балл, среднему значению соответствует 2,5 балла.

Ранжирование значений показателей факторов в разрезе каждого блока факторов определяется по шкале от 0 до 1 для каждого из участников проекта. Агрегированный показатель по каждому блоку факторов ранжирования значений показателей по их значимости (показателей весомости) определяется по единичной шкале. Ранжирование коэффициентов весомости (показателей весомости) блоков факторов для определения интегрального показателя каждой территории рассчитывается по 10-балльной шкале.

Перечисленные показатели ранжирования определялись на основе экспертной экспресс-оценки, результаты которой представлены в таблице.

**Таблица 1. Ранжирование показателей весомости боков факторов, определяющих коммерческий потенциал территории**

Показатели блоков факторов	Для города (бюджет)	Для инвестора	Для Предприятия
Местоположение территории	0,01	0,18	0,05
Физические характеристики земельных участков и объектов, расположенных на конкретной территории	0,15	0,01	0,27
Условия продаж объектов недвижимости после проведения комплексной реконструкции	0,1	0,27	0,01
Условия финансирования комплексной реконструкции , микрорайона	0,18	0,24	0,24
Временные факторы	0,05	0,05	0,18
Архитектурно-строительные	0,27	0,15	0,1
Финансово-эксплуатационные	0,24	0,1	0,15
ИТОГО баллов	1	1	1

Для анализируемого земельного участка с учетом его местоположения и индивидуальных особенностей определяются оценки инвестиционной

привлекательности для каждого из участников инвестиционно – строительного процесса.

Для каждого фактора в рамках блоков факторов учитывая интересы, задачи и потребности участников даются предельные (минимальные, максимальные) или средние значения оценки влияния факторов на реализацию проекта и его эффективность для участника в соответствии с рекомендуемой шкалой.

**Таблица 2. Шкала оценок**

Значения оценки влияния факторов на реализацию проекта и его эффективность для участника	Оценки влияния факторов
1	очень низкая оценка
2	низкая оценка
3	средняя оценка
4	высокая оценка
5	очень высокая оценка

Определение агрегированного показателя значений коммерческого потенциала территории для каждого из участников проекта по каждому блоку факторов К определяется по следующей предлагаемой формуле:

$$K_j = \sum_{\substack{i=1 \\ j=1 \\ k=1}}^n Q_{ij} \times B_{ki}$$

где Q. - значение показателя i-го фактора, входящего в j-ый блок факторов для каждого из участников инвестиционно – строительного проекта;

B<sub>j</sub> - значение k-го показателя весомости i-го фактора для каждого из участников инвестиционно – строительного проекта;

i - перечень значений показателей факторов, входящих в j -ый блок факторов, i= 1-n;

j - перечень блоков факторов,

Каждое значение показателя факторов оценивается по шкале от 0 до 1 в зависимости от степени соответствия максимальным (или нормативным) значениям, ожидаемой доходности объектов, требуемым финансовым затратам.

В этом случае сумма баллов по каждому фактору может быть рассчитана по формуле:

$$K_j = B_i \times B_{ki}$$

Где Б (з.у) - количество баллов, присвоенных конкретной территории\проекту в соответствии с установленной шкалой оценок приведенной выше;

B<sub>ki</sub> - коэффициент весомости k i-го показателя.

Оценка интегрального показателя коммерческого потенциала территории существующей застройки КП, подлежащей комплексной реконструкции на

основе агрегированных показателей коммерческого потенциала по всем блокам факторов определяется по формуле:

$$КП = \sum_{j=1}^7 K_j \times B_j$$

где КП - оценка значения агрегированного показателя j-го блока факторов;

$B_j$  - весомость j-го блока факторов (ранжирование показателей весомости приводится в табл. выше);

J - перечень блоков факторов  $j=7$

С учетом предыдущей формулы, формула определения КП (*инв*)(*унр*)(*нр*) для каждого из участников проекта можно представить в следующем виде:

$$КП(инв) = \sum_{\substack{i=1 \\ j=1 \\ k=1}}^n B(з.у)_i \times B(инв)_{ki} \times B(инв)_j$$

$$КП(унр) = \sum_{\substack{i=1 \\ j=1 \\ k=1}}^n B(з.у)_i \times B(унр)_{ki} \times B(унр)_j$$

$$КП(нр) = \sum_{\substack{i=1 \\ j=1 \\ k=1}}^n B(з.у)_i \times B(нр)_{ki} \times B(нр)_j$$

Где КП (*инв*)(*унр*)(*нр*) - значения интегрального показателя для инвестора, органов власти, предприятия;

$B(з.у)$  - количество баллов, присвоенных конкретной территории\проекту в соответствии с установленной шкалой оценок;

$B_j$  - весомость j-го блока факторов для каждого участника;

$B_{ki}$  - коэффициент весомости k i-го показателя для каждого участника.

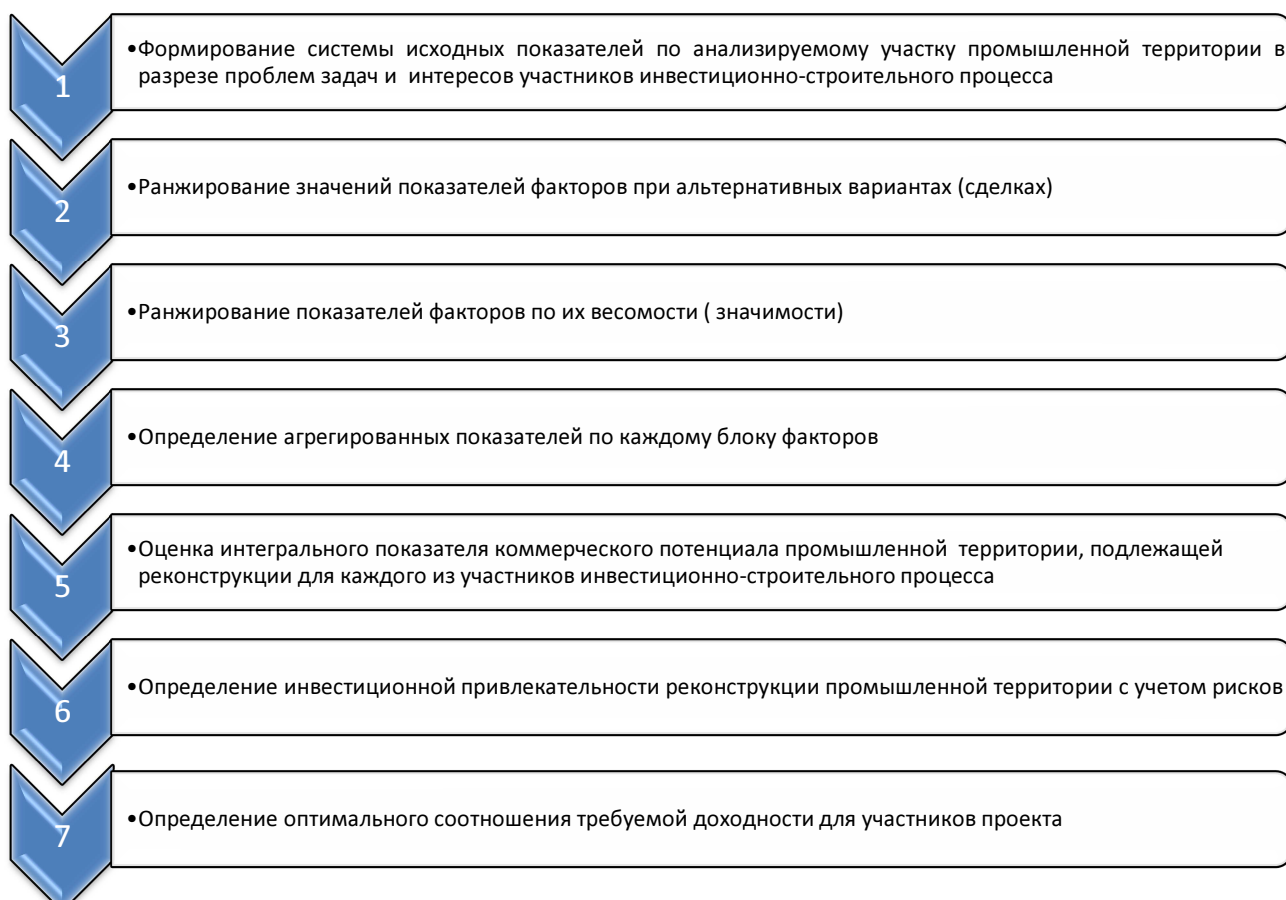
J - перечень блоков факторов  $j=7$

i - перечень значений показателей факторов, входящих в j -ый блок факторов.

Таким образом, экспериментальная оценка коммерческого потенциала анализируемой территории для каждого из участников процесса позволяет установить оптимальное соотношение требуемой доходности для участников проекта.

Методический подход к оценке коммерческого потенциала промышленных территории целесообразно конкретизировать с позиции установления конкретных значений факторов, влияющих на коммерческий потенциал территорий для каждого из участников процесса, уточнения их перечня, определения коэффициентов весомостей факторов на основе апробации на конкретных объектах и территориях реконструкции

промышленных объектов. Этапы формирования методики включает следующие работы:



**Рисунок 3. Методическая схема оценки коммерческого потенциала территории и определения оптимального соотношения требуемой доходности для участников проекта**

Литература:

1. Бурак П. И. Реорганизация производственных территорий города Москвы. Экономические, организационные и градостроительные аспекты. М.: Экономика. 2005 г.
2. Генеральный план города Москвы на период до 2025 года
3. Государственная Программа г. Москвы. Стимулирование экономической активности на 2012-2016 гг. от 11 октября 2011 года
4. Государственное регулирование рыночной экономики: федеральный региональный, муниципальный уровень. - М.: РАГС, 1998.
5. Грабовый П.Г., Харитонов В.А. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города. М.:Изд-во «АСВ» и «Реалпроект» 2006.
6. Грабовый П.Г., Кириллова А.Н., Чернышов Л.Н., Грабовый К.П., Теличенко Т.В. Методический подход к экспресс-оценке коммерческого потенциала территории // Отчет по выполненной работе в рамках договора с Государственным унитарным

предприятием «Управление перспективных застроек» Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы от 9 декабря 2005 г. №2/12-2005 по разработке методики «Экспресс-оценка коммерческого потенциала территорий для определения стартовых условий проведения инвестиционных торгов на право инвестирования проектов», М.: МГСУ, 2005.