

Министерство образования и науки Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ

М.А. Луняков, П.Г. Грабовый

ГЕНЕЗИС И ЭВОЛЮЦИЯ
МОНОПРОФИЛЬНОГО ГОРОДА И ОСНОВНЫЕ
НАПРАВЛЕНИЯ ЕГО МОДЕРНИЗАЦИИ

Москва 2015

УДК 332.14 + 332.146.3(211)

ББК 65.054

Л84

Рецензенты:

доктор экономических наук, профессор *Б.Б. Хрусталева*,
заведующий кафедрой экономики, организации и инвестиций
ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»;
кандидат технических наук, профессор *В.В. Бредихин*,
заведующий кафедрой экспертизы и управления недвижимостью
ФГБОУ ВПО «Юго-западный государственный университет»

*Монография рекомендована к публикации
научно-техническим советом НИУ МГСУ*

Л84

Генезис и эволюция монопрофильного города и основные направления его модернизации : монография / М.А. Луняков, П.Г. Грабовый ; М-во образования и науки Росс. Федерации, Нац. исследоват. Моск. гос. строит. ун-т. — Москва : МГСУ, 2015. — 208 с. (Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ).

ISBN 978-5-7264-1183-5

Рассмотрены вопросы, связанные с реабилитацией проблемных территорий, в первую очередь монопоселений, которые требуют формирования новых подходов.

На основе анализа современного состояния и тенденций социально-экономического развития России, ситуации сложившейся в инвестиционно-строительном комплексе, обосновывается необходимость и неотложность коренных изменений системы управления всей сферой недвижимости, в том числе расположенной на территории монопрофильных населенных пунктов.

Экономические приоритеты страны предполагают формирование территорий опережающего развития как будущих доноров роста внутреннего национального дохода. Это требует коренного изменения структуры механизма управления в инвестиционно-строительной сфере с целью ее качественного обновления и на этой основе решения задач по интенсификации экономики народного хозяйства.

Разработана методология управления строительством объектов монопрофильной недвижимости на территории опережающего развития, научно обоснована концепция, определяющая основы и принципы формирования инвестиционной программы территорий опережающего развития с алгоритмом реализации объектов строительства МФК, которые учитывают различные виды ИСП, объем и условия предоставления бюджетных средств, конкурентоспособность будущей продукции и т.д., что обеспечивает результативность функционирования системы территории-кластера.

УДК 332.14 + 332.146.3(211)

ББК 65.054

ISBN 978-5-7264-1183-5

© НИУ МГСУ, 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
Глава 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ НЕПЕРСПЕКТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ МОНОПРОФИЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ИХ РЕАБИЛИТАЦИЕЙ.....	8
1.1. Анализ состояния проблемной территориально-региональной недвижимости	8
1.2. Анализ воздействия проблемных территорий и монопрофильной недвижимости на функционирование экономических систем в России и за рубежом ..	18
1.3. Научные подходы к организации и управлению строительством монопрофильных территориальных земельно-имущественных комплексов.....	37
Глава 2. МЕТОДОЛОГИЯ ФОРМИРОВАНИЯ МЕХАНИЗМА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МОНОПРОФИЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КЛАСТЕРОВ	50
2.1. Классификация населенных пунктов с учетом факторов неперспективности развития	50
2.2. Прогнозирование потребности ресурсного обеспечения, необходимого для социально-экономического развития монопрофильных территориальных кластеров	60
2.3. Общая модель развития и организация деятельности предприятий territori- ального инвестиционно-строительного комплекса в качестве основной производственной составляющей монопрофильного территориального образования	69
Глава 3. МОДЕЛИРОВАНИЕ ПРОЦЕССОВ ЗАКРЫТИЯ НЕПЕРСПЕКТИВНЫХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В РАЙОНАХ КРАЙНЕГО СЕВЕРА И ПРИРАВНЕННЫХ К НИМ ТЕРРИТОРИЯХ	83
3.1. Формирование факторного пространства к оценке перспектив развития населенных пунктов	83
3.2. Оценка факторов, влияющих на коммерческую привлекательность территории под строительство пускового инновационного комплекса	106
3.3. Модели управления территориальным земельно-имущественным комплексом для модернизационного типа города	117
Глава 4. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ ТЕРРИТОРИЙ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ	131
4.1. Методологические основы выбора предприятий, которые целесообразно размещать на территории монопрофильного территориального образования, и определение стратегии их деятельности	131
4.2. Многоступенчатая модель синхронного инвестиционного и финансового планирования	149
4.3. Экономико-математическая модель определения результативности реализации инвестиционно-строительных проектов монопрофильной недвижимости на территории-кластере	160
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	186
Библиографический список	188