

На правах рукописи

Ван Ялин

**ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИНОСТРАННЫХ КОМПАНИЙ
В РОССИИ: НА ПРИМЕРЕ КИТАЙСКИХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ
КОРПОРАЦИЙ**

Специальность: 08.00.14- Мировая экономика

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва - 2011

Работа выполнена на кафедре экономики предприятия и предпринимательства экономического факультета Российского университета дружбы народов.

Научный руководитель: Кандидат экономических наук, доцент
Щербакова Татьяна Серафимовна

Официальные оппоненты:

Доктор экономических наук, профессора
кафедры Общего менеджмента и
предпринимательства (МЭСИ) Орехов С.А.
кандидат экономических наук, президент
ЗАО «Проминдустрия АГ»
Сергеенков В.П.

Ведущая организация: Московский государственный университет
управления

Защита состоится «___» _____ 2012 г. в 16-00 на заседании
диссертационного совета Д 212.203.15 при ГОУ ВПО «Российский университет
дружбы народов» по адресу: 117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д.6, зал №1.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке Российского
университета дружбы народов по адресу: 117198, г. Москва, ул. Миклухо-
Маклая, д.6.

Автореферат размещен на сайте <http://www.rad.pfu.edu.ru>.
Автореферат разослан «___» _____ 2012 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
доктор экономических наук, профессор

Шкваря Л.В.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Одна из актуальных тенденций последнего времени – приход иностранных инвесторов в российские регионы. Инвестиции в крупные строительные проекты на российском рынке недвижимости являются привлекательными для зарубежных инвесторов. Сегодня многие иностранные инвесторы заинтересованы вкладывать средства в российскую недвижимость, поскольку в США и Западной Европе наблюдается скрытое перенасыщение рынков недвижимости качественными объектами, тогда как спрос на российском рынке недвижимости пока остается ненасыщенным. Это означает, что еще достаточно продолжительное время спрос на российском рынке недвижимости будет оставаться высоким, и сектор будет развиваться темпами, обгоняющими рост экономики в целом.

В последние годы особый интерес к российскому рынку недвижимости наблюдается у китайских инвесторов. В настоящее время в России стартуют сразу несколько девелоперских проектов китайских компаний. В Санкт-Петербурге китайские инвесторы вкладывают более 1,25 млрд. долларов в возведение многофункционального жилого и общественно-делового комплекса «Балтийская жемчужина». В июне 2007 г. был заложен первый камень проекта «Парк Хуамин» в Москве. Правительство КНР подошло к делу с традиционным размахом. Оно инвестирует в проект более 7,8 млрд. долларов¹. Это одна из крупнейших инвестиционных сделок России и Китая за всю историю межгосударственных отношений. Мало того, это самое значительное вложение КНР в недвижимость другой страны. Одновременно с этим, китайские инвесторы расширяют свое присутствие в других российских регионах. Таким образом, в двусторонних торгово-экономических связях наблюдается беспрецедентный подъем, который выражается в высоких темпах роста товарооборота, расширении инвестиционного сотрудничества, дальнейшей активизации межрегиональных и приграничных связей, заметном усилении интереса российских и китайских деловых кругов к взаимному сотрудничеству. Китай играет важную роль во внешнеэкономических связях России - занимает четвертую строчку в списке крупнейших торговых партнеров России и первое место среди торговых партнеров в Азиатско-Тихоокеанском регионе.

Вместе с тем, в развитии российского рынка недвижимости не хватает многих базовых институтов, которые сделали бы его более устойчивым и облегчали бы работу на нем. Например, более совершенное регулирование. План мероприятий по снятию излишних административных барьеров в строительстве уже разработан и одобрен правительством. Его элементы содержатся в таких нормативно-правых актах Российской Федерации, как Градостроительный кодекс, Жилищный кодекс. Однако сложившуюся ситуацию не исправить

¹ Питенков, А.М. Социально-экономическое значение строительных и девелоперских услуг в современной России [Электронный ресурс]/ А.М. Питенков. URL: ftp://lib.herzen.spb.ru/text/pitenkov_21_51_78_81.pdf

внесением изменений только в несколько существующих основных законов. Совершенствование законодательства является важной, но далеко не единственной проблемой практической реализации девелоперских проектов. Система управленческих решений по проблемам совершенствования отношений участников девелоперских проектов, начиная от нормативно-правового обеспечения до исполнения финансовых обязательств в России пока не создана. Переговорные процессы по крупным девелоперским проектам обычно затягиваются на 2-3 года. В результате таких длительных переговоров приоритеты финансовых интересов их участников могут настолько измениться, что переговорный процесс можно начинать с начала, а упущенная финансовая выгода при этом возрастет.

Прозрачность сделок, государственные и региональные гарантии того, что девелоперский бизнес будет защищен – одно из главных пожеланий иностранных инвесторов. Поэтому, чтобы процесс создания и развития сети девелоперских компаний в России набирал темпы, чтобы потребитель доверял таким компаниям, необходимо корректировать законодательную базу, создавать благоприятный инвестиционный климат, а также готовить высококлассных специалистов в этой области.

Таким образом, данное направление научного исследования, которое состоит в выявлении основных проблем, тенденций и перспектив дальнейшего развития девелоперской деятельности иностранных инвестиционных компаний в РФ является чрезвычайно актуальным как для Китая, так и для России и имеет важное практическое значение.

Степень научной разработанности проблемы. Научные и методологические проблемы управления девелоперскими проектами и повышения эффективности принимаемых инвестиционных решений подробно изложены в работах западных исследователей. Большой вклад в развитие девелопмента внесли такие зарубежные ученые как Акерсон Ч., Беккер Г., Бойс Б., Гаррисон Г., Голдсмит Р., Джонсон И., Диксон Д., Кендрик Д., Купер Д., Макэлрой К., Ордуэя-И., Ринг А., Фридмен Д., Шепкель У., Шульц Т., Элвуд Л. и др. В методологию формирования экономического обоснования развития строительства непромышленного типа существенный вклад внесли Казанский Ю.Н., Панибратов Ю.П., Панкратов Е.П., и др. Проблемы риска инвесторов в области недвижимости нашли отражение в трудах Асаула А.Н., Ендовицкого Д., Фомичева А.Н. и других ученых. Научными исследованиями в области инвестиционных и девелоперских проектов занимались российские специалисты В.И.Бусов, С.П.Коростелев, И.М.Мазур, С.Н.Максимов, В.А.Москвин, Н.Г.Ольдерогге, М.Л.Разу, В.Д.Шапино и др.; китайские авторы: Фань Ган, Линь Ифу, Цзэн Ляньсун и др.

Однако вопросы особенностей деятельности девелоперской деятельности иностранных инвестиционных компаний в РФ не нашли в их работах должного освещения. Существенным недостатком проводимых исследований является отсутствие комплексного решения проблем регулирования девелоперской деятельности для иностранных компаний на территории России.

Таким образом, недостаточная теоретическая и практическая разработанность темы, ее актуальность и необходимость решения ряда сложных проблем в девелоперской деятельности иностранных инвестиционных компаний в РФ определили цель и задачи исследования.

Цель диссертационного исследования состоит в теоретическом обосновании организации девелоперской деятельности и разработке практических рекомендаций по ее реализации с участием китайских инвестиционных компаний в РФ.

Цель исследования предопределила постановку и последовательное решение следующих взаимосвязанных **задач**:

- уточнить понятие девелоперской деятельности, и оценить ее роль в национальной экономике;
- выявить положительные аспекты опыта деятельности девелоперских компаний зарубежных стран, в том числе Китая и обеспечения здоровой конкурентной среды для иностранных инвестиционных компаний;
- изучить направления и динамику девелоперской деятельности в России. Определить основные проблемы регулирования девелоперской деятельности в России и привлечения иностранных инвестиций;
- выявить особенности стратегии и тактики девелоперской деятельности китайских компаний в России и на основе этого разработать рекомендации по совершенствованию способов реализации инвестиционных проектов, отвечающих как интересам российского государства, так и иностранных девелоперов;
- на примере девелоперского проекта «Парк Хуамин» показать механизм реализации и обосновать роль государственно-частного партнерства в минимизации рисков и повышении эффективности иностранных (в том числе китайских) девелоперских проектов в России.

Объектом исследования являются иностранные девелоперские компании, осуществляющие проекты коммерческой недвижимости в России.

Предметом исследования выступают организационно-экономические отношения участников девелоперской деятельности, в процессе реализации иностранных девелоперских проектов в России.

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования являются материалы правительственных органов КНР, работы Дэн Сяопина об особенностях развития экономики Китая, научные труды российских и зарубежных экономистов о современном состоянии рынка коммерческой недвижимости и о влиянии процессов интернационализации и глобализации на развитие девелоперской деятельности в России.

Методы исследования. В процессе работы над диссертацией были использованы такие общенаучные приемы исследования как наблюдение, обобщение, сравнение, анализ и синтез. При решении конкретных задач исследования направлений и динамики девелоперской деятельности в России использованы методы группировки и систематизации данных, системный подход и другие методы научного анализа.

Информационной базой исследования стали действующие законодательные и нормативные акты РФ и КНР, официальные сайты Министерства коммерции КНР, данные статистических ежегодников, научные труды российских и зарубежных ученых по тематике девелопмента, доклады научно-практических конференций, материалы информационных интернет-центров и периодической печати по проблемам девелоперской деятельности, а также плановые и фактические данные о девелоперском проекте «Парк Хуамин» и проектах других иностранных компаний в России.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в выявлении основных проблем деятельности иностранных девелоперских компаний в России и разработке рекомендаций по ее совершенствованию.

К числу наиболее существенных **научных результатов**, полученных лично автором исследования и имеющих характер новизны, относятся следующие:

- 1) уточнено понятие девелопмента, как особой предпринимательской деятельности по качественному и стоимостному преобразованию недвижимости; выявлены отличия его трактовки и реализации в России, обусловленные несовершенством законодательства и инвестиционного климата, наличием административных барьеров и отсутствием рыночных институтов поддержки девелоперского бизнеса
- 2) выявлены положительные аспекты опыта зарубежных стран, в том числе Китая, в области регулирования девелоперской деятельности и обеспечения здоровой конкурентной среды для иностранных инвестиционных компаний, состоящие в: соблюдении принципа равноправия национальных и иностранных инвесторов; адаптации национального законодательства к условиям участия в международных инвестиционных организациях и в проектном финансировании; расширении практики двусторонних и многосторонних соглашений, гарантиях и взаимной защите инвестиций;
- 3) на основе анализа развития девелоперской деятельности иностранных компаний в России выявлены особенности стратегии и тактики, ведения бизнеса китайских инвестиционных компаний, которые базируются на различиях в подходе, принципах и методах ведения бизнеса, на стремлении применять не только китайские инвестиции, но и китайские технологии, рабочих, оборудование и отделочные материалы;
- 4) обоснованы подходы к привлечению иностранных инвестиций и повышению экономической эффективности девелоперского проекта «Парк Хуамин» на территории Москвы на основе модели ВООТ (built, own, operate, transfer — построй, владей, эксплуатируй, передай); к повышению экономической эффективности реализации международных проектов на основе применения контрактов жизненного цикла девелоперских проектов на принципах государственно-частного партнерства, которые успешно реализуются китайскими компаниями в зарубежных странах, и могут существенно снизить риски китайских инвесторов в России, сделав российско-китайское инвестиционное сотрудничество более привлекательным для обеих сторон.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в возможности использования полученных результатов диссертационной работы для повышения эффективности девелоперской деятельности инвестиционных компаний и совершенствования регулирования девелоперской деятельности в России.

Материалы исследования могут использоваться в высших учебных заведениях в учебном процессе по экономическим специальностям.

Апробация работы. Основные положения диссертационного исследования докладывались на научно-практических конференциях в РУДН. Они отражены в 4 опубликованных автором работах, общий объем которых составляет 1,9 п.л., в том числе 1 публикация в журнале «Российское предпринимательство», входящем в список ВАК (0,4 п.л.).

Структура диссертационной работы включает в себя введение, три главы, заключение, список использованной литературы и приложения. Работа содержит 160 страниц машинописного текста, 8 таблиц, 13 рисунков и 3 приложений. Список использованной литературы содержит 132 наименования источников на русском и китайском языках.

Во введении обосновывается важность и актуальность темы, определяются цель и задачи, объект и предмет исследования, раскрывается его научная новизна и практическая значимость.

В первой главе — «Теоретические основы девелоперской деятельности инвестиционных компаний» — раскрывается сущность понятия и концепции девелоперской деятельности, исследуется мировой опыт деятельности девелоперских компаний,

Вторая глава — «Анализ девелоперской деятельности китайских корпораций в РФ» — посвящена исследованию предпосылок и закономерностей становления и интернационализации девелоперской деятельности в РФ, анализу специфики и рисков прямых китайских инвестиций и девелопмента в условиях неопределенности трансформируемой экономики, выявлены особенности стратегии и тактики девелоперской деятельности китайских компаний в России.

В третьей главе — «Тенденции и перспективы девелоперской деятельности ООО «Парк Хуамин» в России» — на основе раскрытия тенденций девелоперской деятельности в России, а также механизма реализации девелоперского проекта «Парк Хуамин», обоснована роль государственно-частного партнерства в минимизации рисков и повышении эффективности китайских девелоперских проектов в России в перспективе.

В заключении приводятся основные выводы и обобщения по проведенному исследованию.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Уточнено понятие девелопмента как особой предпринимательской деятельности по качественному и стоимостному преобразованию недвижимости; выявлены отличия его трактовки и реализации в России.

Понятие девелоперская деятельность в Российской Федерации пришло из-за рубежа и отсутствует на законодательном уровне на территории России. Четкого определения не представлено в официальных источниках. Тем не менее, данный термин с различным трактованием и интерпретацией вошел в бизнес-среду Российской экономики.

Девелопмент как термин, присутствует как в названиях иностранных компаний, так и компаний созданных на территории Российской Федерации.

Некоторые деловые отношения именуют девелопментом, но в каждом отдельном случае это самостоятельное понимание этой сферы, имеющего лишь частичное отношение к девелопменту, четко определенному в большинстве странах за пределами России.

Согласно учебнику В.В. Циганова, девелопмент означает развитие недвижимости — проведение строительных, инженерных и иных операций над недвижимым имуществом, ведущих к качественным изменениям в земле, зданиях и сооружениях².

Научная энциклопедия дает данному понятию следующую трактовку: «Девелопер от англ. develop — развивать, разрабатывать, создавать, совершенствовать. Может использоваться в следующих значениях:

- девелопер — тот, кто занимается девелопментом — профессия на рынке недвижимости;
- девелопер — специалист, занимающийся обнаружением, развитием и совершенствованием бизнес-процессов в целом».³

Что касается девелоперской деятельности, то согласно Большому экономическому словарю⁴, это деятельность, которая связана с разработкой и внедрением инвестиционных проектов с объектами недвижимого имущества.

Из-за нечеткости определений относительно участников строительного рынка многие участники рынка дают собственные трактовки понятию девелопера, относя и отождествляя девелоперскую деятельность с функциями застройщика, заказчика проекта, инвестора и подрядчика по строительному объекту.

Анализируя существующие определения, понятие «девелопмент» можно охарактеризовать как вид деятельности:

- направленной на получение прибыли от вложенных средств;

² Циганов, В.В. Управление недвижимостью и ее оценка: учебник для ВУЗов [Текст]/В.В. Циганов, А.Н. Шелыгин– СПб.: СЗТУ, 2009, С. 52

³ Научная энциклопедия [Электронный ресурс] / Электронный ресурс: <http://www.prosvetlenie.org/mystic/17/1.html>

⁴ Азрилиян, А. Н. Большой экономический словарь [Текст]/А.Н. Азрилиян – М.: Институт новой экономики, 2008, С. 525

- специализирующейся на создании или улучшении объектов недвижимости, основной задачей которой является наиболее эффективное использование объекта с точки зрения социальной и коммерческой выгоды;
- включающей в себя комплекс мероприятий маркетинга, менеджмента, организации производственной деятельности, а также мероприятия по реализации готового объекта или его эксплуатации и др.;
- при которой привлекаются и используются, в том числе, и сторонние ресурсы с показателем эффективности выше, чем показатели по депозитам.

Обобщая обзор различных трактовок понятия девелопмент, автор диссертационного исследования пришел к следующему уточняющему понятию данной деятельности. Девелопмент — это разносторонний бизнес, который включает в себя процесс создания объекта недвижимости, его коммерциализацию и использование, подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование, управление имуществом. Это профессиональная предпринимательская деятельность, где требуются сравнительно крупные инвестиции с длительным циклом, и где произведенный продукт длительное время может создавать регулярный поток денежной массы.

Система девелопмента — это совокупность решений, направленная на поиск способов существенного повышения эффективности инвестиционной деятельности, которая подразумевает максимальную ответственность за экономические результаты проекта, реальную возможность сосредоточения на ключевых задачах компании и реальное влияние на успешность проекта.

Несмотря на то, что определение девелопмента официально не принято на территории РФ, данный термин используется в законопроектах по его регулированию, предлагаемых политическими структурами к утверждению органами представительной власти. В частности, в документах политических партий «Единая Россия»⁵ и «Справедливая Россия»⁶ девелопмент отождествляется с функцией «заказчика-застройщика». Хаотичное трактование девелопмента затрудняет законодательное обоснование этого эффективного вида инвестиционно-строительной предпринимательской деятельности.

2. Выявлены положительные аспекты опыта зарубежных стран, в том числе Китая, в области регулирования девелоперской деятельности и обеспечения здоровой конкурентной среды для иностранных инвестиционных компаний.

Проведенный анализ мировой практики регулирования инвестиционной деятельности девелоперских компаний позволил автору выявить как схожие принципы, так и их различия.

К числу идентичных принципов регулирования девелоперской деятельности в России и за рубежом относятся следующие:

⁵ Официальный сайт партии «Единая Россия» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://er.ru/index.shtml>

⁶ Официальный сайт политической партии «Справедливая Россия» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.spravedlivo.ru/>

- инвестиционная деятельность иностранных инвесторов в основном регулируется национальными законами, постановлениями и административными процедурами;
- иностранным физическим и юридическим лицам, осуществляющим свою деятельность в стране, предоставляется национальный режим;
- для осуществления инвестиционной деятельности за рубежом существуют заявительный и разрешительный порядки;
- сфера действия современного национального законодательства по прямым иностранным инвестициям охватывает все виды имущественных активов и связанных с ними прав собственности (включая права на интеллектуальную собственность), инвестируемых иностранными юридическими и физическими лицами. В настоящее время законы часто распространяются на инвестиции государственных организаций и непосредственно государства.

Что касается особенностей правового регулирования девелоперской деятельности иностранного инвестора, то здесь необходимо отметить следующее.

Международная практика традиционно понимает под иностранными инвестициями ценности, принадлежащие физическим и юридическим лицам одной страны, но находящиеся в другой стране. В российском законодательстве под иностранными инвестициями понимаются все виды имущественных и интеллектуальных ценностей, вложенных иностранными инвесторами в объекты предпринимательской и иных видов деятельности с целью получения прибыли. Определение в российском инвестиционном законодательстве иностранных инвестиций как ценностей, вкладываемых в целях получения прибыли (дохода), приводит к «ограничению круга возможных объектов, находящихся под защитой закона», где в качестве объектов иностранных инвестиций могут выступать вновь создаваемые и модернизируемые основные фонды и оборотные средства во всех отраслях и сферах народного хозяйства, ценные бумаги, целевые денежные вклады, научно-техническая продукция, права интеллектуальные ценности, имущественные права. Следует отметить, что под это определение, например, не подпадают дома и квартиры для проживания, не используемые пока земельные участки. Исключение объектов такого рода из сферы действия закона чревато для девелоперов возникновением в будущем серьезных экономических потерь.

Проведенное исследование показало, что девелоперская деятельность в странах с развитой рыночной экономикой, таких как Великобритания, Германия, Нидерланды, Франция и Японии характеризуется тесными контактами с органами государственного управления, наличием тесных связей с финансовыми институтами. Наиболее существенным отличием условий девелоперской деятельности в зарубежных странах от российской практики является гораздо большая доступность заемных средств и широта выбора из многообразных организационных форм их привлечения. Существующие сегодня в России источники финансирования девелопментской деятельности не отличаются разнообразием, они немногочисленны и скудны. Поэтому привлечение

международного капитала является некоторым стимулом для развития девелопмента в России.

Особого внимания заслуживает положительный опыт Китая, где руководство КНР всячески стремится развивать девелоперскую деятельность, всемерно поддерживая его законодательными актами и экономико-финансовыми рычагами.

Основным государственным органом поддержки девелоперского бизнеса в Китае выступает специализированное агентство — Китайский центр по координации и кооперации бизнеса (The China Center for Business Cooperation & Coordination — ССВСС). Основная задача данного центра – создание необходимой инфраструктуры для технологического сотрудничества между национальными и зарубежными организациями в сфере поддержки предпринимательства.

Что касается российской девелоперской практики, то автором был выявлен ряд проблем, которые препятствуют развитию в России этого вида предпринимательской деятельности.

Прежде всего, это бессистемная законодательная основа, отсутствие специального закона о девелопменте недвижимости. Хотя всем мире девелоперский бизнес функционирует внутри административной системы. Этому есть простое объяснение: строительство всегда осуществляется в рамках жестких регламентов и правил в соответствии с градостроительными планами развития территорий. И застройщики, по сути, являются инструментами исполнителями реализации этих планов. Искусство девелопера состоит в том, чтобы гармонично вписать собственные идеи и проекты в существующие градостроительные ограничения. Именно для выполнения этой задачи у девелоперов и возникают стимулы к повышению эффективности, применению новых технологий и архитектурных решений.

Важной проблемой является отсутствие качественного анализа текущей ситуации с инфраструктурными объектами и четких планов по их реконструкции и строительству. Инфраструктура является неотъемлемой составляющей в любом девелоперском проекте. Однако специфика российского девелопмента заключается в отсутствии внятных правил и однозначных регламентов ее использования. Например, у застройщиков, как правило, нет четкого понимания, когда, где и какие сопряженные объекты, инженерные коммуникации будут построены. Отсутствуют четкие правила подключения к инфраструктуре, а затраты на нее колоссальны: так, официальная стоимость подключения к инженерным коммуникациям в Москве составляет от 1,8 тыс. до 4 тыс. долларов за 1 кВт установленной мощности в зависимости от района.

Имеется также ряд характерных проблем, возникающих на различных этапах организации девелопмента в России. Прежде всего, это длительная и затратная процедура получения разрешительной документации. На стадии проектирования и получения технических условий от муниципальных инженерных ведомств девелоперы сталкиваются с неадекватными запросами инженерных служб, которые зачастую делают проект нерентабельным, и с

жесткой позицией российских архитекторов, настаивающих на своих конструктивных решениях, которые опять же существенно обременяют проект. Все эти проблемы, обладая определенным опытом, можно разрешить, но тому, кто сталкивается с ними впервые, препятствия кажутся непреодолимыми. Но без установления четких правил невозможно сформулировать обоснованные инвестиционные условия для концессионных соглашений. В настоящее время эти проблемы вряд ли возможно решить без активного привлечения консалтинговых компаний, имеющих соответствующий штат, технологии и независимость.

Очевидно, что перечисленный комплекс проблем может быть успешно преодолен, если девелоперы и властные структуры будут заинтересованы решать их совместно. Этому может способствовать государственно-частное партнерство, успешный опыт которого в сфере девелопмента представлен в исследовании на примере Великобритании, Германии и США.

3. На основе анализа развития девелоперской деятельности иностранных компаний в России выявлены особенности стратегии и тактики, ведения бизнеса китайских инвестиционных компаний, которые базируются на различиях в подходе, принципах и методах ведения бизнеса, на стремлении применять не только китайские инвестиции, но и китайские технологии, рабочих, оборудование и отделочные материалы.

Исследование динамики развития девелоперской деятельности в России позволило выявить важнейшие современные тенденции. Так, по оценкам экспертов в 2010 г. объем рынка коммерческой недвижимости вырос на 15,8% в натуральном выражении, основную долю — 61% составляет офисная недвижимость, хотя ее доля устойчиво сокращается. Но рынок растет, главным образом, за счет торговой недвижимости, предложение которой увеличилось в 2010 г. почти на 42%. Для сравнения, рост рынка складской недвижимости составил около 20%, а офисной недвижимости — менее 10% ⁷. Важным фактором структурных изменений на рынке коммерческой недвижимости является развитие розничной торговли: большинство крупнейших городов демонстрируют темпы роста розничного товарооборота существенно превосходящие среднероссийские. Несмотря на серьезную нехватку жилья, девелоперских проектов с привлечением иностранных участников в эту сферу в России в настоящее время нет.

Перспективными девелоперскими проектами в России с иностранным участием представляются масштабные инвестиции в недвижимость из Китая. Согласно данным отчета «Развитие глобальной строительной отрасли до 2020 года» (Global Construction 2020), крупнейшего мирового исследования в сфере строительства, подготовленного совместно организациями Global Construction Perspectives и Oxford Economics китайские инвестиции в строительную сферу за 2010 г. обогнали строительные инвестиции США. Сумма китайских инвестиций

⁷ Аналитики ИА «INFOLine» отмечают рост интереса к российскому рынку среди зарубежных инвесторов (тематическая статья) [Электронный ресурс]/ Режим доступа: <http://www.elec.ru/articles/analitiki-ia-infoline-otmechayut-rost-interesa/>

на сегодняшний день, составляет 1,1 триллион долл. По прогнозу к 2020 г. китайская строительная индустрия составит примерно 20% от всей мировой строительной индустрии (в настоящее время — около 14%).

Современный этап развития инвестиционного сотрудничества между Россией и Китаем отличается быстрыми темпами роста в количественном и качественном выражении, поддерживается руководством двух стран и может быть более эффективным за счет развития девелопмента, в котором многие китайские компании имеют несомненные конкурентные преимущества по сравнению с другими зарубежными инвесторами.

Прежде всего, это обусловлено обликом китайского инвестора, стратегией и тактикой девелоперской деятельности. Специфика состоит в подходе, принципах и методах ведения бизнеса. В частности:

- Для китайских девелоперских компаний характерен высококлассный менеджмент.
- Китайские технологии и китайские подрядчики определяют одну из самых низких цен для реализации своих объектов.
- Китайские компании приходят на российский рынок не только с инвестициями, но и с китайскими технологиями, рабочими, оборудованием и отделочными материалами.
- Кредитные программы являются очень дешевыми по сравнению с российскими кредитными программами.

Кроме того, в КНР сегодня существуют благоприятные механизмы организации проектного финансирования строительства китайскими банками при ведении работ китайскими подрядчиками. Данный механизм подразумевает финансирование строительно-монтажных работ до стадии сдачи объекта госкомиссии и предоставляет возможность последующего рефинансирования. При такой схеме для девелопера устраняется риск недофинансирования при возведении объекта и минимизируется риск финансовых потерь при недобросовестности строительного подрядчика.

Как показывает практика реализации девелоперского проекта «Парк Хуамин» (КНР) на территории Москвы, недооценка возможных рисков и отсутствие системы управления рисками являются одной из важнейших причин срыва сроков и недооценки стоимости ряда этапов осуществления работ. Снижение рисков китайских девелоперов позволит сделать инвестиционное сотрудничество более привлекательным как для России, так и для КНР.

4. Обоснованы подходы к привлечению иностранных инвестиций и повышению экономической эффективности девелоперского проекта «Парк Хуамин» на территории Москвы на основе модели BOOT (built, own, operate, transfer — построй, владей, эксплуатируй, передай); к повышению экономической эффективности реализации международных проектов на основе применения контрактов жизненного цикла девелоперских проектов на принципах государственно-частного партнерства, которые успешно реализуются китайскими компаниями в зарубежных странах, и могут существенно снизить риски китайских инвесторов в России, сделав

российско-китайское инвестиционное сотрудничество более привлекательным для обеих сторон.

За рубежом широко применяется такой эффективный инструмент государственно-частного партнерства в строительстве, как «контракты жизненного цикла» (life cycle contracts - LCC).

«Контракт жизненного цикла» — наиболее подходящая форма ГЧП в условиях ограниченности бюджетных средств. В России, когда власти не могут участвовать в проектах, предусматривающих бюджетные инвестиции. Суть схемы проекта на основе «контракта жизненного цикла» заключается в том, что одна сторона — исполнитель инфраструктурного проекта — за свой счет и с использованием собственных материалов возводит инфраструктурный объект и эксплуатирует его в течение всего расчетного срока эксплуатации (жизненного цикла), осуществляя ремонт, уход и обслуживание, а другая сторона – государство или муниципальное образование — оплачивает за счет бюджета соответствующего уровня услуги по предоставлению объекта в пользование (например, предоставление в общее пользование бесплатных автодорог, предоставление административного здания для размещения государственных органов власти или органов местного самоуправления, их учреждений), либо публичные услуги, оказываемые с помощью такого объекта (обучение в школе, вузе; лечение в медицинском учреждении) и др.

Проведенный анализ девелоперской деятельности в России показывает необходимость и возможность использования механизмов ГЧП при реализации в России иностранных девелоперских проектов. В условиях, когда цели государства и других инвесторов – участников проекта не совпадают, ГЧП предполагает нахождение компромисса между интересами государства и предпринимателей.

Как экономическая категория, государственно-частное партнерство представляет собой особую систему экономических отношений, формирующихся между государством и хозяйствующими субъектами по поводу использования в течение длительного периода и на возвратной основе ресурсов частного сектора (финансовых, технических и управленческих) для создания или модернизации общественной инфраструктуры, оказания общественных услуг, а также для развития других сфер, затрагивающих общенациональные интересы.

Под государственно-частным партнерством в сфере девелопмента автор понимает механизм взаимодействия частного и государственного секторов экономики в области финансирования и управления проектами, имеющими сравнимую социально-экономическую актуальность и эффективность для вовлеченных сторон, иницируемые частным сектором экономики.

Проблема осуществления девелоперских проектов с иностранным участием, а также совершенствование механизма привлечения и реализации инвестиций, состоящие в обосновании регулятивной роли государства, имеет несколько аспектов.

При сопоставлении современных условий деятельности иностранных и отечественных инвесторов создается впечатление их неравенства. Будучи

наделенными на основании п.1 и 2 ст.4 Закона «Об иностранных инвестициях» национальным правовым режимом, иностранный инвестор и коммерческая организация с иностранными инвестициями пользуются дополнительными гарантиями и льготами, которых лишены обычные отечественные субъекты предпринимательской деятельности.

Изучение мирового и отечественного опыта показывает, что только применение профессионального подхода к управлению недвижимым имуществом позволяет существенно повысить его эффективность в интересах собственников, пользователей недвижимости, государства и общества в целом. Такой подход к управлению недвижимостью носит название сервейинг.

Суть механизма реализации девелоперского проекта в рамках ГЧП заключается в достижении цели на основе взаимной заинтересованности, в предоставлении дополнительных выгод участникам партнерства (табл.2).

Таблица 2

**Экономические выгоды участников девелоперского проекта в рамках
государственно-частного партнерства**

Экономические преимущества, получаемые от ГЧП:		
частным сектором	государственным сектором	конечным пользователем
диалог с властью	распределение рисков с частным сектором	ускорение реализации крупных инфраструктурных проектов
повышение прибыли	повышение эффективности и производительности	снижение финансовой нагрузки налогоплательщиков
новые возможности для развития бизнеса	уменьшение суммарных затрат на реализацию и эксплуатацию проекта	более высокое качество обслуживания
рост имиджа компании	использование опыта и профессионализма частного сектора	

Источник: составлено автором

В мировой практике реализации проектов на принципах ГЧП можно выделить следующие основные формы взаимодействия государственного и частного секторов:

- контракт на оказание услуг (типичная продолжительность менее 5 лет);
- контракт на управление (типичная продолжительность от 3-х до 5 лет);
- сдача в аренду активов (типичная продолжительность от 5 до 10 лет);
- концессия (типичная продолжительность от 10 до 30 лет);
- BOOT (built, own, operate, transfer/построй, владей, эксплуатируй, передай);
- BOT (built, operate, transfer/построй, эксплуатируй, передай);
- BOO (built, own, operate/построй, владей, эксплуатируй) (продолжительность не ограничена);
- обратный BOOT (государственный сектор финансирует и создает инфраструктуру, передает ее в эксплуатацию частной компании, которая постепенно приобретает ее в собственность);
- DBFO (проектирование — строительство — финансирование — эксплуатация);

DCMF (проектирование — строительство — управление — финансирование).

Общую модель ГЧП при реализации девелоперских проектов можно представить в виде следующей схемы (рис. 3).



Рис. 3. Модель реализации девелоперских проектов в рамках ГЧП

Источник: составлено автором

Анализ проблем реализации китайского девелоперского проекта Международной Инвестиционной Компании (МИК) «Парк Хуамин» на территории Москвы, связанных с управлением объектов недвижимости и законодательным регулированием девелоперской деятельности, показал целесообразность применения на принципах ГЧП модели ВООТ, в рамках которой между Правительством Москвы и инвестором должен быть заключен Договор (контракт) о реализации этого проекта, согласно которому:

- Правительство Москвы предоставляет в аренду зарегистрированной в РФ компании инвестора — МИК «Хуамин» — земельный участок или подлежащий реконструкции объект;
- МИК «Хуамин» организует финансирование, проектирование, строительство (реконструкцию) и эксплуатацию объекта;
- после ввода объекта в эксплуатацию, регистрируется право собственности компании на объект, которое сохраняется за ней на период до завершения рефинансирования Правительством Москвы затрат инвестора (13 лет), осуществляемого путём выкупа акций МИК «Хуамин»;
- Правительство Москвы обеспечивает полную загрузку построенного (реконструированного) объекта в течение периода эксплуатации МИК «Хуамин», вплоть до окончания рефинансирования;
- по завершению рефинансирования контроль над объектом переходит к Правительству Москвы в результате перехода права собственности на 100% акций проектной компании – собственника Объекта.

При этом рефинансирование юридически оформляется как выплата государством покупной цены за акции девелоперской компании-собственника объекта.

Применение механизмов государственно-частного партнерства позволит иностранным инвесторам сократить такие риски, как: риск деприватизации; риск национализации; юридические казусы; риск, связанный с нарушением законодательства; налоговые риски; риски, сопряженные с валютными операциями; риск нестабильности курса национальной валюты.

Представленная модель реализации девелоперского проекта «Парк Хуамин» и других проектов иностранных компаний в России в рамках ГЧП может стать привлекательной как для государства, так и для иностранных инвесторов, поскольку:

- российское государство получит дополнительный источник финансирования социально необходимой инфраструктуры в условиях экономии бюджетных средств;
- иностранные компании будут иметь возможность реализовывать девелоперские проекты даже в условиях экономической нестабильности и сокращающегося спроса на рынке недвижимости, и получать источник долгосрочного дохода.

В заключении приводятся основные выводы и обобщения результатов исследования.

1. В настоящее время в России отсутствует целостная система понятия «девелоперская деятельность». Поскольку для российского бизнеса девелопмент представляет собой существенно новую сферу предпринимательства, то понятийный аппарат представляет собой, скорее, простую сумму терминов (процесс девелопмента, участники девелопмента, цели девелопмента, принципы девелопмента, стадии девелопмента и т.п.). Выявленные в диссертации основные характеристики понятия девелопмент, позволяют определить данное понятие как разносторонний и важный для национальной экономики вид

профессиональной предпринимательской деятельности в строительной сфере, которая включает процесс создания объекта недвижимости, его использование и включает в себя набор определенных процедур, связанных с подбором команды участников проекта, исследованием рынка, маркетингом, проектированием, строительством, финансированием, управлением имуществом.

2. В экономически развитых странах при изучении вопросов девелопмента на первый план выходят: развитие новых направлений девелопмента недвижимости; применение новых технологий в проектировании и строительстве; совершенствование процессов девелопмента с целью улучшения окружающей среды проживания и жизнедеятельности человека с учетом экологического, социального и иных аспектов; совершенствование схем финансирования и защиты заинтересованных участников девелопмента и т.д.

В России круг актуальных вопросов развития девелоперской деятельности несколько иной: совершенствование законодательной базы; снижение бюрократизации и зависимости девелопмента от властных структур; поиск источников привлечения необходимых финансовых ресурсов; улучшение качества и порядка работы российских подрядчиков; стабилизация и повышение привлекательности рынка недвижимости для отечественных и иностранных инвесторов.

3. До настоящего времени регулирование девелоперской деятельности осуществляется в России через систему разрешений на строительство и многочисленные согласования во властных структурах. Это увеличивает по времени, удорожает и затрудняет организацию девелоперских проектов с иностранным участием, не способствует активизации привлечения иностранных инвестиций в экономику России. Теряют от этого и российское государство, и иностранные девелоперы. Создание благоприятного инвестиционного климата для реализации девелоперских проектов с иностранным участием, обеспечивающее снижение рисков для стратегических инвесторов, является одним из основных направлений совершенствования организации девелоперской деятельности в России

4. Особенности стратегии и тактики девелоперской деятельности китайских компаний, выявленные в ходе сравнительного анализа, заключаются в подходе, принципах и методах ведения бизнеса. Наряду с высококлассным менеджментом, китайские компании приходят на российский рынок не только с инвестициями, но и с китайскими технологиями, рабочими, оборудованием и отделочными материалами. При этом их кредитные программы являются сравнительно дешевыми и они определяют одну из самых низких цен для реализации девелоперских объектов.

5. Анализ основных направлений и динамики девелоперской деятельности в России позволил выявить формирование тенденции к расширению ее географии в регионы, которые интересны для инвесторов более слабой конкуренцией. Бесспорным лидером остается Москва, куда приходит порядка 30-40% иностранных инвестиций. В структурном плане, наиболее высокая активность наблюдается в офисном сегменте рынка – примерно 70% от общего

объема сделок в течение 2010 г. Благодаря активизации банковского кредитования, возобновилась реализация нескольких отложенных ранее девелоперских проектов. Причем, подавляющая доля предоставленных девелоперам кредитов остается за крупнейшими российскими банковскими структурами с государственным участием. Грамотное решение вопросов регулирования девелоперской деятельности и снижения рисков позволит привлечь новые иностранные (в т.ч. китайские) инвестиции.

6. Наряду с совершенствованием государственного регулирования девелоперской деятельности иностранных компаний в России, целесообразно развивать институты рыночного саморегулирования отечественных девелоперских компаний и их конструктивное взаимодействие с иностранными инвесторами. В частности, в качестве механизма защиты интересов участников девелоперских проектов на рынке недвижимости, государство может содействовать созданию ассоциаций профессиональных участников рынка на региональном уровне, которые будут внедрять в практику механизмы саморегулирования в соответствующем сегменте рынка, где им будут предоставлены определенные полномочия, в том числе по аттестации профессиональных участников рынка, обеспечивающих осуществление совместной девелоперской деятельности. Такой подход к управлению недвижимостью («сервейинг»), успешно реализуется в ряде зарубежных стран в рамках государственно-частного партнерства.

7. Изучение механизма реализации девелоперского проекта «Парк Хуамин» (КНР) на территории Москвы позволило выявить проблемы, связанные с управлением объектов недвижимости и регулировании девелоперской деятельности, что в свою очередь показало необходимость его совершенствования на принципах государственно-частного партнерства, построенного на основе модели BOOT (built, own, operate, transfer/построй, владей, эксплуатируй, передай).

Широкое внедрение этой модели в практику девелопмента позволит снизить инвестиционные риски, сократить сроки реализации и повысить экономическую эффективность иностранных проектов в России. При этом, государственно-частное партнерство позволяет четко разграничить ответственность и фиксирует взаимные обязательства участников девелоперского проекта.

Основные положения диссертационной работы отражены в следующих публикациях:

1. Ван Ялин. Российско-китайское стратегическое партнерство в инвестиционной сфере//Материалы VI научно-практической конференции молодых ученых экономического факультета, 2008, — С.37-43 (0,6 п.л.)
2. Ван Ялин. Альянсы и партнерства в девелоперском бизнесе//Материалы VII научно-практической конференции молодых ученых экономического факультета, 2009, — С.15-18 (0,4 п.л.)
3. Ван Ялин. Оценка объекта девелоперской деятельности на рынке гостиничных услуг//Материалы VIII научно-практической конференции молодых ученых и преподавателей экономического факультета, 2010, — С.24-27 (0,5 п.л.)
4. Ван Ялин. Проблемы организации финансирования девелоперских проектов в условиях экономической нестабильности//Российское предпринимательство. 2010. — №12 — С.108-114 (0,4 п.л.)

Wang Yaling (China)

REAL ESTATE DEVELOPMENT ACTIVITIES OF FOREIGN COMPANIES IN RUSSIA (ON THE EXAMPLE OF CORPORATE Park Huamin - China)

The paper deals with Russian and international experience in development activities, the peculiarities of the basic financial relations developing in the process of financing real estate development projects. Examine the legal framework governing foreign direct investment into the Russian economy, and based exclusively on the importance of improving legislative regulation of development activities in respect of foreign investment companies in Russia. On the example of China's corporations Park Huamin analyzed its activity in Russia and on the basis of this practice recommendations for improving the mechanism for implementing development projects in Russia, consisting in the choice of more effective selection mechanism for funding and attracting investment. The necessity and possibility of using public-private partnerships to minimize risk and increase the efficiency of Chinese real estate development projects in Russia, as well as to enabling the implementation of socially significant projects in the shortest possible time, unattractive to traditional forms of private financing.

The results of the research can be used for development strategy of development in Russia and in the formulation of government policy towards legal regulation of development activities in general.

Ван Ялин (Китай)

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИНОСТРАННЫХ КОМПАНИЙ В РФ (НА ПРИМЕРЕ КОРПОРАЦИИ «ПАРК ХУАМИН» – КНР)

В работе рассмотрены российский и мировой опыт девелоперской деятельности, выявлены особенности основных финансовых отношений, складывающихся в процессе финансирования девелоперских проектов недвижимости, а также обоснована необходимость совершенствования законодательного регулирования девелоперской деятельности в отношении иностранных инвестиционных компаний в РФ. На примере корпорации КНР «ПАРК ХУАМИН» произведен анализ ее деятельности в РФ и на основе этой практики разработаны рекомендации по совершенствованию механизма реализации девелоперских проектов в России, состоящие в выборе более эффективного способа его реализации в России. Обоснована необходимость и возможность использования государственно-частного партнерства в обеспечении эффективности реализации девелоперских проектов с иностранным участием на взаимовыгодной основе.

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы при разработке стратегии развития девелопмента в России и при выработке государственной политики в отношении законодательного регулирования девелоперской деятельности в целом.