

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ МОДЕРНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ СООБЩЕСТВ



А.Н. Пыткин,
*доктор экономических наук,
директор Пермского филиала
Института экономики УрО РАН*



Ю.В. Мишарин,
*научный сотрудник,
Пермский филиал Института
экономики УрО РАН*

Рассматривается актуальная проблема развития территориальных образований России. Обострение этой проблемы вызвано мировым экономическим кризисом. Наличие проблемы констатируется органами власти, корпоративным и научным сообществом, местами проявляется резкая социальная реакция населения. Решения, предлагаемые на основе подходов *economics*, не устраивают ни тех, ни других, ни третьих. Мировое сообщество выработало иной подход – реализацию принципа устойчивого развития, который является основополагающим принципом градостроительной деятельности и нормативно закреплён Градостроительным кодексом РФ. Очевидно, решение проблемы заложено, в первую очередь, в выборе теоретико-методологической основы, позволяющей выстроить организационно-экономические механизмы, способствующие преодолению кризисных ситуаций, социальной, экономической, экологической и институциональной модернизации территориальных сообществ.

Экономика территориальных образований – это неотъемлемый элемент национальной экономики. Законы развития территориальных образований являются проекцией более общих законов той социально-экономической системы, в пределах которой они функционируют. Вместе с тем существуют и специфические закономерности развития экономики территориальных образований, которые определяют ее конкретную динамику, формируют реальный вектор ее развития – либо в сторону подъема, либо, напротив, стагнации, деградации.

Для того чтобы определить перспективы развития любого экономического

субъекта, в том числе экономики территориальных образований, необходимо знать его «анатомию», которая позволяет раскрыть особенности его функционирования, проанализировать условия его равновесного состояния и на этой основе выработать стратегические направления развития в долгосрочной перспективе.

С этих позиций производится моделирование экономики, выявляются основные взаимосвязи между ее компонентами и условия устойчивого развития территориального образования.

Имеющиеся в России и за рубежом теоретические наработки и практические результаты служат достаточным основа-

нием для решения проблемы экономики территориальных образований в период экономического кризиса начала XXI века.

Методологической базой трансформации/реформирования экономики территориальных образований в рыночных условиях служат современные научные теории экономического районирования, результаты исследования структуры региональных комплексов, целевые федеральные программы развития регионов России, теоретические аспекты формирования территориально-производственных и отраслевых комплексов, закономерности и принципы размещения производительных сил отраслей хозяйства и экономических районов, положения региональной политики и стратегии.

В данном случае понятия «трансформация» и «реформирование» тождественны и означают преобразование, изменение, переустройство экономики территориальных образований.

Целями трансформации/реформирования экономики территориальных образований, с учетом требований Градостроительного кодекса РФ, являются достижение баланса социальной, экономической, экологической и институциональной составляющих развития данных территориальных образований, что обуславливает устойчивое развитие экономики.

Рыночные преобразования начала 90-х годов в России практически разрушили производственную кооперацию, сформированную в советской экономике и позволявшую устойчиво функционировать предприятиям в различного рода территориальных образованиях.

Краеугольным камнем становится влияние рынка на размещение промышленного производства. Как правило, рынок и конкуренция скорее препятствуют, чем способствуют развитию промышленного производства. Конкурентная борьба – это борьба за выживание, а не в поддержку в условиях рынка.

В России, более того, проявляется так называемый «пикалевский синдром», когда разделение промышленного комплекса между собственниками препятствует их кооперации из-за конфликта собствен-

нических интересов. В результате прекращается экономически выгодный в целом выпуск продукции. Нарастают социальный, экономический и, как правило, сопутствующие им экологический и институциональный кризисы на территории размещения предприятия.

Несмотря на попытки реформирования предприятий промышленности, наличие проблем экономики территориальных образований, в частности – моногородов (констатировано органами власти, корпоративным и научным сообществом), имеет место резкая социальная реакция населения.

В связи с этим актуальной становится адаптация практики редевелопмента, имеющая более чем 40-летний опыт в США, нормативно закреплённая на уровне штатов.

Приведем дословное определение редевелопмента, данное в законе штата Калифорния.

«Redevelopment» means the planning, development, replanning, redesign, clearance, reconstruction, or rehabilitation, or any combination of these, of all or part of a survey area, and the provision of those residential, commercial, industrial, public, or other structures or spaces as may be appropriate or necessary in the interest of the general welfare».

«Редевелопмент» («перестройка», «развитие нового направления») означает планирование, застройку, перепланирование, модернизацию, удаление, реконструкцию, восстановление или любую их комбинацию, частично и в целом, для обеспечения соответствия жилых, коммерческих, промышленных, общественных и иных объектов интересам общего благосостояния.

По существу данной редакции закона, редевелопмент – реконструкция населенных пунктов или отдельных городских кварталов, районов, микрорайонов с использованием собственных и привлеченных инвестиций. Главная цель редевелопмента – повышение финансовой самостоятельности территорий и формирование их экономической независимости.

Определяя концептуальную основу

модели редевелопмента территориальных образований, целесообразно исходить из сопоставления понятий «редевелопмент» – «девелопмент» подобно тому, как мы сопоставляем понятия «революция» – «эволюция».

Общим для пар понятий «редевелопмент» – «девелопмент» и «революция» – «эволюция» является понятие «развитие».

Развитие, по определению Толкового словаря русского языка С.И. Ожегова и Н.Ю. Шведовой, – это процесс закономерного изменения, перехода из одного состояния в другое, более совершенное; переход от старого качественного состояния к новому, от простого к сложному, от низшего к высшему.

Толковый словарь русского языка С.И. Ожегова и Н.Ю. Шведовой дает следующие определения понятий «эволюция» – «революция».

Эволюция – процесс постепенного непрерывного количественного изменения, подготавливающий качественные изменения; вообще развитие (во 2-м знач.). *Э. жизни на Земле. Э. взглядов.*

Революция:

1. Коренной переворот в жизни общества, который приводит к ликвидации предшествующего общественного и политического строя и установлению новой власти. *Буржуазная р.* (свергающая феодальный строй и устанавливающая власть буржуазии). *Великая французская р.* (1789–1794 гг.).

2. Коренной переворот, резкий скачкообразный переход от одного качественного состояния к другому. *Научно-техническая р.*

Постараемся установить, что нужно понимать под термином «революция» и какие доводы можно привести в пользу революционного характера развития промышленного сектора экономики моногородов.

В нашем случае признаками революции можно считать:

- наличие резкого скачка, крупного изменения организации хозяйственной деятельности;
- наличие кризиса, предшествующего этому резкому скачку;
- разрыв преемственности в разви-

тии хозяйственной деятельности.

Сам скачок вовсе не следует понимать в буквальном смысле слова: его надо рассматривать просто как резкое изменение скорости процесса. Надо полагать, что процесс можно назвать революционным в полном смысле слова только в том случае, если имеются налицо все три признака.

Так, например, петровские реформы в России были революционными только с точки зрения резкости перемен, но они не удовлетворяли третьему признаку – нарушению преемственности. С другой стороны, так называемая «великая революция» в Англии, приведшая к окончательному низвержению Стюартов, не характеризовалась резкими переменами, но имела налицо последний признак – нарушение преемственности власти. Наконец, признак наличия кризиса еще недостаточен для революционности процесса, так как кризис в некоторых случаях разрешается без революции, а в других случаях приводит к вымиранию.

Согласно Толковому словарю иноязычных слов Л.П. Крысина:

Эволюция – [фр. evolution < лат. ēvolutio развитие, развертывание]. 1. Процесс постепенного изменения, развития. *Э. литературных жанров. Э. языка.*

Революция – [фр. revolution < лат. revolūtio откатывание; круговорот]. *Научно-техническая р.* (начавшееся с середины XX века коренное преобразование производства на основе фундаментальных научных открытий и превращения науки в ведущий фактор развития общества). *Р. в промышленности.*

Согласно этим определениям и историческому опыту последнего столетия, «редевелопмент» это скорее «революция», чем «эволюция».

В то же время, с точки зрения философии, эволюция и революция – понятия, применяемые для характеристики различных сторон развития. Под эволюцией в широком смысле понимается изменение бытия и сознания (в этом смысле понятие эволюции близко по содержанию к понятию развития), включающее в себя как количественные, так и качественные преобразования. Соотношение последних в

развитии и выражается через соотнесение понятий эволюции (в узком смысле) и революции.

Соответственно, термином «эволюция» обозначаются более или менее медленные, постепенные, количественные изменения, а «революция» – коренные, качественные, скачкообразно осуществляющиеся преобразования.

Эволюцию и революцию выражает закон перехода количественных изменений в качественные. Сложность этого отношения становится очевидной при анализе возникновения чего-либо нового. В самом деле: новое не может возникнуть из ничего как продукт сверхъестественного творения (креационизм), оно всегда результат предшествующих состояний. Вместе с тем предшествующие состояния сами по себе не могут породить нового, ибо новое есть нечто принципиально иное, чем те состояния, из которых оно возникло. В рамках метафизики это противоречие неразрешимо, поскольку метафизическое мышление отрывает одну сторону противоречия от другой и абсолютизирует ее. В итоге, с одной стороны, развитие понимается как плоская эволюция (Спенсер), а с другой – как сумма по существу беспричинных, не обусловленных предшествующим развитием скачков (Кювье, эмерджентная эволюция). Такая односторонность особенно вредна при анализе общественного развития, ибо приводит либо к отказу от революционных преобразований общества (реформизм), либо к радикальным идеям о беспредпосылочности революций, о прямом «революционном» насилии как способе решения всех проблем.

В нашем случае редевелопмента территориальных образований приемлемо философское понимание развития как разрешения противоречия, имманентно присущего развивающемуся явлению. Поэтому в нем самом возникает его собственное отрицание, когда создаются все необходимые для этого условия (в ходе эволюции). Однако возникновение нового возможно только как перерыв постепенности, скачок, революция. Поэтому эволюция и революция – необходимые

моменты редевелопмента территориальных образований: эволюция подготавливает революцию, а последняя завершает первую.

Противоположное развитию явление – деградация. **Деградация** [фр. *degradation*, лат. *degradatio* – снижение] – постепенное ухудшение, утрата положительных качеств, упадок, движение назад. [Толковый словарь иноязычных слов Л.П. Крысина].

Очевидно, что процесс деградации протекает одновременно с процессом развития. Интенсивность процесса деградации может определять характер процесса развития: от свободного развития при нулевой деградации вплоть до полной остановки развития. Происходит «деструкция» [нем. *destruktion*, лат. *dēstrūctio*] – разрушение, нарушение нормальной структуры. В нашем случае – структуры промышленного сектора экономики моногорода.

В случае преобладания процессов деградации чаще всего возникает необходимость «революции».

Отмечая сходство пар понятий «редевелопмент» – «девелопмент» и «революция» «эволюция», их необходимо разделить по области применения. Понятия «революция» – «эволюция» имеют общенаучное применение. Понятия «редевелопмент» – «девелопмент» относятся к теории и практике управления, менеджмента.

В случае редевелопмента территориального образования речь идет о муниципальном, региональном и корпоративном менеджменте, когда преобладающие процессы деградации вызывают необходимость «революции», что подразумевает:

- резкий скачок, крупное изменение организации хозяйственной деятельности;
- преодоление кризиса, предшествующего этому резкому скачку;
- разрыв преемственности в развитии хозяйственной деятельности.

К области теории и практики управления, менеджмента относятся и другие, подобные «редевелопменту», понятия: реинжиниринг, ребилдинг, реконструкция, реновация и т.п.

Понятия «реконструкция», «ребилдинг» и «реновация» довольно близки к

понятию «редевелопмент», и даже в какой-то части раскрывают его, как это видно из закона о редевелопменте штата Калифорния. Но они раскрывают его скорее в техническом, технологическом плане.

Реконструкция – 1. Коренное переустройство, организация чего-нибудь на новых основах. *Техническая реконструкция народного хозяйства*. Ср. реорганизация. 2. Восстановление чего-нибудь по сохранившимся остаткам, описаниям. *Реконструкция старинного здания*.

По определению они могут являться техническими, технологическими инструментами реформирования промышленных/агропромышленных предприятий и комплексов.

Реструктуризация также является одним из возможных механизмов, инструментов реформирования.

Рембилдинг, по определению, – это восстановление и модернизация.

Реновация (от лат. *renovatio* – обновление, возобновление), ранее рассматривалась как экономический процесс замещения выбывающих в результате морального и физического износа средств производства. Источником реновации служит амортизационный фонд.

В последнее время реновация рассматривается в отношении застроенных территорий, как это сделано было, например, в Концепции государственной жилищной политики на 2007–2011 годы, принятой Правительством Санкт-Петербурга в мае 2007 года. Реновация в Концепции трактуется согласно Градостроительному кодексу РФ как развитие застроенных территорий, хотя в этом случае нет необходимости подменять понятия.

Градостроительным кодексом РФ в статье 46.1 «Развитие застроенных территорий» утверждается, что решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на ос-

новании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

То есть в данном случае «реновация» тождественно понятию «реконструкция».

При наличии комплекса социальных, экономических, экологических и институциональных проблем в развитии территориальных образований для нас наибольший интерес представляет реинжиниринг как основа раскрытия сущности редевелопмента, нового его понимания.

Показательно, что авторы понятия «реинжиниринг» М. Хаммер и Д. Чампи применили его в 1992 году. Одна из основных работ этих авторов – «Реинжиниринг корпорации: манифест революции в бизнесе».

Необходимо выделить в названии «манифест революции в бизнесе», так как в начале мы рассматривали аспекты взаимосвязи понятий «эволюция» – «революция», «девелопмент» – «редевелопмент».

В чем заключается «революционность» понятия «реинжиниринг»?

Реинжиниринг – это фундаментальное переосмысление и радикальное перепроектирование бизнес-процессов для достижения существенных улучшений в ключевых для современного бизнеса показателях результативности.

По мнению М. Хаммера и Д. Чампи, реинжиниринг в полной мере характеризуют четыре слова.

Первое ключевое слово – **«фундаментальный»**. Осуществляя реинжиниринг, предприниматель должен поставить на повестку дня основополагающие вопросы, касающиеся его компании и характера ее деятельности: «Почему мы занимаемся тем, чем занимаемся? И почему мы это делаем именно так?». Задаваясь подобными фундаментальными вопросами, люди часто бывают вынуждены новыми глазами взглянуть на сложившиеся негласные правила и предположения, исходя из которых они руководят своим бизнесом. И очень часто подобные правила на поверку оказываются устаревшими, неразумными или даже неприемлемыми». Реинжиниринг бизнес-процессов сам по себе ничего не дает. Это лишь один из инструментов для

достижения компанией своих целей. И первое, что следует сделать руководителю или владельцу компании – убедиться, что цели эти поставлены правильно, что компания имеет четкий стратегический курс на выполнение этих целей.

«Второе ключевое слово в нашем определении – это **«радикальный»**, которое является производным от латинского «radix», что значит «корень». Радикальное перепроектирование означает обращение к самым корням явлений: не проведение косметических изменений и не перетасовку уже существующих систем, а решительный отказ от всего отжившего. Радикальное перепроектирование при реинжиниринге сбрасывает со счетов все существующие структуры и методы и предполагает изобретение совершенно новых способов работы. Осуществить реинжиниринг бизнеса – это все равно, что создать бизнес заново, а не усовершенствовать уже существующее дело, не модернизировать его или внести изменения». Последняя фраза недвусмысленно говорит о цене вопроса и в вольном переводе может прозвучать так: готовы ли Вы отдать свой бизнес за что-то новое, пока еще неизвестное? Реинжиниринг бизнес-процессов – всего лишь завершающая часть тех масштабных преобразований, которые ждут Вас впереди. А начало этих преобразований должно произойти в сознании руководства, которое должно осознать, что жить придется по-новому.

«Третье ключевое слово – это **«существенный»**. Реинжиниринг не имеет ничего общего с небольшими частичными или приростными улучшениями, он призван обеспечить общий мощный рост результативности». Эта цитата позволит Вам с почетом отступить от затеянной революции. В деятельности любой компании есть проблемные участки, есть операции и процессы, которые выполняются не оптимально. Когда речь идет о том, чтобы сократить разрыв в счете с ближайшим конкурентом, порой достаточно лишь устранить узкие места, отказаться от убыточных действий, пересмотреть некоторые взаимоотношения... Это обойдется намно-

го дешевле, результат – предсказуем, а прессе можно сообщить, что проведен реинжиниринг бизнес-процессов – немало не покрывив душой при этом.

«Четвертое ключевое слово в нашем определении – это **«процессы»**. Хотя из всех слов определения оно наиболее важное, оно в то же время является именно тем понятием, которое представляет наибольшую трудность для большинства руководителей корпораций. Основная часть бизнесменов вовсе не «ориентирована на процесс»: они сосредоточены на задачах, на отдельных операциях, на людях, на структурах, но никак не на процессах». Особая важность процессного подхода в том, что он дает возможность прямо сориентировать все производимые действия на достижение цели. Процесс – естественный преобразователь воздействий, событий и ресурсов в нужный результат. Процессы существуют в любой организации, независимо от того, описаны они или нет, ведется ими управление или нет. И, в то же время, процесс – очень удобная единица для анализа, оптимизации и автоматизации управления.

В работе «Реинжиниринг корпорации: манифест революции в бизнесе» дается ответ еще на один, ключевой для данного исследования, вопрос: применим ли реинжиниринг к правительству и другим государственным учреждениям? Авторы отвечают – несомненно. Суть реинжиниринга – в переосмыслении организации работы. Поэтому он применим к любым предприятиям и учреждениям. Приводится следующий пример. Летом 1993 г. под предводительством вице-президента США Эла Гора была проведена «Оценка национальной производительности» (The National Performance Review), что привело к инициативе «Преобразование правительства» (ReGo – Reinventing the Government), которая широко использует сформулированные в этой книге принципы реинжиниринга.

Однако в подобных случаях возникают особые проблемы. Одна из них – сложность измерения эффективности. Организации из частного сектора могут оценивать свой успех исходя из размера прибыли, ко-

торая связана с рядом различных переменных и которую можно повысить, например, путем снижения издержек или улучшения качества и сервиса. Финансовые результаты – простой способ узнать, улучшается компания или нет. Но у большинства государственных учреждений есть только утвержденный сверху бюджет, поэтому трудно оценить соотношение между улучшением услуг и снижением издержек.

Вторая трудность в том, что гораздо проще разрушить барьеры между отделами внутри корпорации, чем между правительственными учреждениями. В частности, федеральное правительство – не единая организация, а скорее сеть организаций. Реинжиниринг легче всего проводить на уровне учреждения.

С другой стороны, существует практика редевелопмента (перестройки) на уровне правительства штата США, анализ которой был опубликован в работе группы авторов под руководством Криса Норби «Redevelopment: The Unknown Government». Там же приводятся практические рекомендации по совершенствованию механизмов и инструментария редевелопмента на уровне территориальных образований. Эта работа, позиционируемая как Report to the People of California, издается и переиздается с изменениями организацией Municipal Officials for Redevelopment Reform (MORR) с 1996 года. Актуальность работы в этом направлении подтверждается проведением ежегодных конференций по редевелопменту. 22 октября 2011 года в Сан-Франциско проведена очередная, 16-я конференция (The 16th Annual Northern California Conference on Redevelopment Abuse), где, в частности, раскрываются злоупотребления в области редевелопмента.

В штатах США создаются различного рода ассоциации, специализирующиеся на редевелопменте, например, Florida Redevelopment Association (www.redevelopment.net), California Redevelopment Association (www.calredevelop.org).

Аналізу практики редевелопмента посвящено множество работ, например, Redevelopment Case Studies «Catalysts of Redevelopment: An Evaluation of Three

Florida CRAs» – Dr. Tim Chapin, Department of Urban and Regional Planning, Florida State University, October 2003.

Сопоставляя концептуальные подходы, изложенные в законе о редевелопменте штата Калифорния (США) и других подобных, концептуальные основы реинжиниринга и концепцию устойчивого развития территориальных образований, нормативно утвержденную, в частности, Градостроительным кодексом РФ, можно вывести следующее определение редевелопмента.

Редевелопмент – это реинжиниринг социальных, экономических, экологических и институциональных процессов территориального образования от их дисбаланса к балансу с точки зрения устойчивого развития, реализуемый посредством территориального планирования.

То есть мы определяем редевелопмент со всем допустимым инструментарием реинжиниринга как один из наиболее значимых механизмов реформирования экономики территориальных образований.

В связи с этим различия между совершенствованием, к которому относятся, по своей сути, реструктуризация, реконструкция, ребилдинг, и редевелопментом представлены в табл. 1.

Данное нами определение редевелопмента позволяет применить теоретически достаточно исследованный и практически отработанный на корпоративном уровне инструментарий реинжиниринга для разработки модели редевелопмента экономики территориальных образований.

Существенным отличием предлагаемой модели редевелопмента территориальных образований от применяемых на практике должна стать ориентация на баланс социальных, экономических, экологических и институциональных процессов территориального образования, тогда как в США основным показателем осуществления редевелопмента является Tax Increment или приращение налоговых поступлений в результате реализации проекта редевелопмента.

Tax Increment Financing (TIF) – финансирование за счет приращения налоговых поступлений – является также методом

Таблица 1

Сравнительная характеристика совершенствования и редевелопмента

Параметр	Совершенствование	Редевелопмент
Уровень изменений	Наращиваемый	Радикальный
Начальная точка	Существующий процесс	«Чистая доска»
Частота изменений	Непрерывно/единовременно	Единовременно
Длительность изменений	Малая	Большая
Направление изменений	Снизу вверх	Сверху вниз
Охват	Узкий – на уровне функций (функциональный подход)	Широкий – межфункциональный
Риск	Умеренный	Высокий
Основное средство	Стратегическое управление	Информационные технологии
Тип изменений	Изменение корпоративной культуры	Культурный/структурный

финансирования государственных и муниципальных инвестиций в области редевелопмента.

В настоящее время 49 штатов США и округ Колумбия используют утвержденный законами штатов данный инструментарий для реализации проектов редевелопмента.

Как правило, органы власти штатов предлагают программы гарантий TIF по проектам редевелопмента. При этом формулируются требования к проекту, предлагаются формы заявок для участия в программе госгарантий и формы отчетности.

В качестве примера можно рассматривать руководство Tax Increment Financing Guarantee Program штата Пенсильвания.

Следует обратить внимание, что по окончании очередного финансового года результаты реализации проекта редевелопмента подлежат аудиту со стороны органов контроля штата. Примером тому может служить Отчет за 2008–2009 гг. по штату Калифорния, предоставляемый гражданам, губернатору и членам законодательного органа Калифорнии.

25-й выпуск Годового отчета агентств редевелопмента (Community Redevelopment Agencies Annual Report) за очередной бюджетный год, закончившийся 30 июня 2008 г., подготовлен на основе стандартизированных докладов, предоставленных официальными представителями агентств редевелопмента.

Отчет подготовлен службой контроллера штата Калифорния (California State Controller – www.sco.ca.gov), подобием которой являются контрольно-счетные

палаты в субъектах Российской Федерации.

В общем виде процедура редевелопмента территориального образования имеет вид, представленный на рисунке.

При определении стратегии развития территориального образования существенным фактором является его совокупный потенциал.

Под фактором понимается движущая сила, причина процесса, явления; существенное обстоятельство в процессе, явлении.

С другой стороны, потенциал – это совокупность средств, необходимых для осуществления процесса.

Соответственно, наличие совокупности потенциалов стимулирует процесс редевелопмента.

В табл. 2 систематизированы основные факторы редевелопмента территориального образования по видам потенциала.

Будущее территориального образования, в первую очередь, определяется уровнем жизни населения. Для оценки существующего положения и определения прогнозных показателей будущего необходимо сформировать систему показателей уровня жизни населения, отвечающую требованиям устойчивого развития.

Основные параметры формирования системы показателей уровня жизни населения:

- уровень производства (предложения) товаров и услуг;
- уровень денежных доходов отдельных категорий населения;
- уровень и соотношение розничных



Рис. Структура процедуры редевелопмента территориального образования

цен и тарифов;

- потребление из личного подсобного хозяйства;
- уровень денежных сбережений населения;
- уровень запасов предметов потребления;
- степень доступности жилья;
- демографический состав населения, размер и состав семей;
- распределение работающих по характеру трудовой деятельности;
- национальные привычки и традиции;

- природно-климатические условия;
- общий уровень культуры и др.

Совокупность данных параметров концептуально отражает идею устойчивого развития, ориентированную на баланс социальной, экономической, экологической и институциональной составляющих развития территориального образования.

В представленном нами виде редевелопмент является инновационным подходом в социальной, экономической, экологической и институциональной модернизации территориальных сообществ.

Таблица 2

Систематизация основных факторов редевелопмента территориального образования по видам потенциала

Факторы редевелопмента территориального образования	
Потенциал редевелопмента территориального общественного сектора	Потенциал редевелопмента локального рыночного сектора
<i>1. Природно-ресурсный потенциал</i>	
- площадь территории на душу населения, кв. км; - запасы подземных и поверхностных вод на душу населения, куб. м; - другие ресурсы территории.	- наличие прав доступа к разработке, добыче и реализации природных ресурсов, земельные ресурсы, находящиеся в собственности предприятий (немуниципальных, негосударственных).
<i>2. Трудовой потенциал</i>	
- кадровый потенциал местных органов власти, общественных организаций; - наличие системы	- экономически активное население, - трудовые ресурсы разной степени квалификации и направлений отраслевой компетенции, задействованные в системе рыночного воспроизводства.
<i>3. Управление и институциональный потенциал</i>	
- нормативно-правовая база; - наличие эффективно действующих институтов местного самоуправления.	- менеджмент предприятий частного сектора, - институты корпоративной культуры.
<i>4. Социокультурный потенциал</i>	
- число жителей на одно культурно-досуговое учреждение, количество зарегистрированных преступлений на душу населения, заболеваемость населения и др.	- уровень социальной ответственности бизнеса, объем социальных инвестиций.
<i>5. Производственный потенциал</i>	
- техническая база осуществления управления муниципальным образованием местных администраций, степень физического и морального износа основных фондов и используемых технологий муниципальных предприятий.	- степень физического и морального износа основных фондов и используемых технологий предприятий частного сектора.
<i>6. Финансовый потенциал</i>	
- доля собственных доходов в расходах местного бюджета, финансовые ресурсы муниципальных предприятий; денежные доходы населения; накопления, остатки на счетах.	- сальдированная прибыль хозяйствующих субъектов территории; амортизационные отчисления
<i>7. Инфраструктурный потенциал</i>	
- протяженность автодорог с твердым покрытием, обеспеченность жильем населения, развитость бытовой инфраструктуры, количество объектов муниципальной инфраструктуры.	- функционирование обслуживающих основное производство структур, сетевой маркетинг, другие элементы внутренней инфраструктуры предприятий.
<i>8. Потенциал предпринимательской активности</i>	
- уровень предпринимательской активности муниципальных предприятий и структур, оказывающих платные услуги населению, создавая ресурсную базу локального общественного сектора.	- численность работающих в сфере малого бизнеса на постоянной основе, доля малого предпринимательства в экономике муниципального образования по объему производства товаров и услуг.
<i>9. Инновационный потенциал</i>	
- наличие целевой инновационной программы муниципального образования, совета по развитию инновационной деятельности, экспертного совета, целевого бюджетного инновационного фонда, венчурного инновационного фонда.	- инновационно-технологические центры, технопарки, фонды коммерциализации и трансфера технологий частного сектора, научно-исследовательские лаборатории в структуре предприятия, наличие патентов на изобретения, авторских свидетельств и т.п.