Хоришко И. П.

**ПРЕДПОСЫЛКИ И СОДЕРЖАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2009/9/56.html

**Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.**

Источник

**Альманах современной науки и образования**

Тамбов: Грамота, 2009. № 9 (28). С. 159-165. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2009/9/

**© Издательство "Грамота"**

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

ры можно быстро модифицировать в соответствии с изменениями внешней среды и потребителями самого органа региональной власти.

Для органов власти крупных регионов можно использовать комбинацию структур различных типов. Для относительно небольших региональных образований организационная структура управления также должна соответствовать стратегическим планам и способствовать становлению и развитию рыночных отношений в экономике региона.

Экономические преобразование в России сегодня требуют разумного сочетания рыночных механизмов и механизмов регионального регулирования. Как свидетельствует накопленный опыт, одним из важных аспектов регулирования социально-экономического развития территорий является структура региональных органов управления.

*Список литературы*

**Территориальное стратегическое планирование при переходе к рыночной экономике: опыт городов России** / Б. С. Жихаревич и др.; под общ. ред. д-ра экон. наук С. А. Васильева. СПб.: Междунар. Центр социально-экономических исследований «Леонтьевский центр», 2003.

**Хватков Н. П.** Управление экономикой муниципального образования: теория, методология, практика. Н. Новгород: Изд-во Волго-Вятской академии гос. службы, 2002.

**Чагучиев М. Ч.** Регионы, экономика и управление / М. Ч. Чагучиев, М. М. Соколов. М.: ЮНИТИ-ДАН, 2001.

## ПРЕДПОСЫЛКИ И СОДЕРЖАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

*Хоришко И. П.*
*Ставропольский государственный аграрный университет*

Деление имущества на движимое и недвижимое берёт начало ещё в римском праве. В современном праве за недвижимым имуществом сохраняется особый правовой режим, предполагающий специальный порядок обременения и отчуждения, специальную регистрацию прав на недвижимость, некоторого ограничения этих прав и административного (природоохранительного, градостроительного и т.п.) контроля за их осуществлением[1]. Вопрос о включении тех иных вещей в состав недвижимости имеет важное значение при оценке, продаже, залоге, завещании и других операциях с недвижимым имуществом.

Ипотека – происходит от греческого слова *hypotheke* – залог. Может быть залог недвижимости, земли, строений с целью получения долгосрочной ссуды. Примечательно, что в социалистических странах ипотеки не было. Она была распространена в капиталистических странах. Ипотечные банки, специализировались на предоставлении долгосрочных ссуд[2].

В настоящее время законодательное определение понятия “недвижимость” раскрыто в ст. 130 ГК РФ, согласно которой к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие регистрации воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Например, недвижимостью по Французскому гражданскому кодексу являются земледельческие орудия, семена на участке и другие вещи, а также права (ст. 594 Французского ГК). Французская доктрина смешивает относимости вещи и недвижимости “по назначению” – предметы, которые собственник поместил на свою недвижимость для её обслуживания и эксплуатации (например, земледельческие орудия, промышленное оборудование и т.д.) и “по природе” - способу прикрепления недвижимости (например, сама земля, растения, строения, трубопроводы), хотя связь между этими признаками не всегда присутствует[3].

Перечень объектов, приравненных к недвижимым вещам в ст. 130 ГК РФ не является универсальным для всех национальных законодательств и исчерпывающим.

Понятие, приведённое в ст. 130 ГК РФ, не отражает должным образом такого сложного гражданско-правового объекта как недвижимость. Законодательство не раскрывает точного содержания понятия “имущество”, что является существенным применительно к недвижимости. Так, в Гражданском Кодексе РФ используются различные (в зависимости от ситуации) по объёму понятие “имущества”: под ним могут пониматься отдельные вещи или их совокупность (ст.ст. 15, 46); вещи, деньги и ценные бумаги (ст.ст. 302, 307); вещи, деньги, ценные бумаги, а также имущественные права (ст.ст. 18, 56).

Аналогичной позиции придерживалась и русская дореволюционная юриспруденция: “содержание имущества с юридической точки зрения выражается с одной стороны в: 1) совокупности вещей, принадлежащих лицу на праве собственности и в силу иных вещных прав и 2) в совокупности прав на чужие действия …, а с другой 1) совокупности вещей, принадлежащих другим лицам, но находящихся в его обладании, 2) сово-

[1] Добаткин Д. А. Вещи, включаемые в состав недвижимости // Юридический мир. 1998. Январь.
[2] Советский энциклопедический словарь. 1980. С. 508.
[3] Добаткин Д. А. Вещи, включаемые в состав недвижимости // Юридический мир. 1998. Январь.

купности обязательств, лежащих на нём”[1].

Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты вообще не имеют связи с земной поверхностью и относятся к объектам недвижимости только в связи с необходимостью их государственной регистрации и особой социальной значимостью данных объектов в гражданском обороте. Аналогичный аргумент можно выдвинуть и против признания недвижимостью жилых помещений в домах и иных строениях, а также квартир (они отнесены к недвижимости Гражданским Кодексом и Федеральным законом “Об основах федеральной жилищной политики”). Здания и сооружения благодаря достижениям благодаря достижениям современной техники также уже не настолько прочно связаны с землёй, их местоположение может быть существенно изменено путём передвижения без особого ущерба для их целевого назначения.

Пожалуй, единственным классическим объектом недвижимости может быть признан участок земли, поскольку именно земная поверхность является объективно недвижимой по крайней мере относительно самой себя. Вместе с тем выступление земли в гражданском обороте России выступает под знаком законодательной неустойчивости из-за отсутствия основополагающего нормативного акта по данному вопросу – Земельного кодекса. Кроме того, некоторые специалисты сомневаются в возможности отнесения земли к имуществу, ссылаясь на альтернативный характер ст. 130 ГК.

Таким образом, к недвижимости относятся материально реализованные, существенные по объёму и стоимости объекты, большинство из которых связаны с землёй и зависимы от неё, чей правовой режим близок к земельному, гражданский оборот, которых связан со сложной системой государственной регистрации прав и их перехода специально уполномоченным на то государственными органами в силу их особой государственной значимости. Данное определение вряд ли может быть признано научным, однако оно уже фактически применяется на практике.

Необходимо отметить, что выделение недвижимости из остального имущества объясняется не только важностью для экономики страны имеющихся природных ресурсов, тесной связью с недвижимости с землёй, но и с тем, что к недвижимости относятся наиболее ценные и значимые объекты. Это требует их специальной регистрации в гражданском обороте, что находит своё отражение в особенностях содержания многих правоотношений, особом порядке и форме заключения договоров, предметом которых является недвижимое имущество. Некоторые правоотношения могут иметь объектом только недвижимое имущество, например, ипотека[2].

До 90-х годов 20 века в России не было механизма ипотечного кредитования жилья по ряду причин. Во-первых, жилье на 70% было государственным. Жилье строилось и распределялось в основном бесплатно, а кроме того, около 70-80% затрат на содержание жилья оплачивалось из бюджетных источников. То есть бюджетные средства расходовались как на строительство «бесплатного» жилья, так и на компенсацию затрат по содержанию этого жилья и это стало одной из главных причин бюджетного кризиса. Во-вторых, отсутствовала законодательная база для развития ипотечных кредитований.

В социальном плане ситуация была еще хуже: средний россиянин должен был 10-20 лет ждать своей очереди для того, чтобы получить квартиру, вместо того, чтобы купить ее с помощью кредита и рассчитываться за кредит из средств текущего заработка.

В советском энциклопедическом словаре уточняется сущность ипотечного кредита таким образом: «Кредит ипотечный при капитализме - предоставление денежных ссуд под залог недвижимости (земель и городских строений»[3].

Переход к рыночной системе хозяйствования, знаменует собой установление новых экономических отношений между гражданином и обществом, гражданином и хозяйствующими субъектами и т.д.

Во-первых, появилась возможность приватизировать свое жилье (изменение отношений собственности), а значит превратить его в товар, обладающий высокой ликвидностью. Такая трансформация формы собственности существенно расширяет финансовые возможности граждан для улучшения своих жилищных условий.

Во-вторых, и это самое существенное, Закон “об ипотеке” дает возможность гражданину получить недостающую ему сумму в виде кредита под залог недвижимости.

Следовательно, жилье – это товар особого рода, обладающий исключительно высокими потребительскими свойствами. На любом рынке присутствует значительное количество видов товаров, среди которых жилье занимает всегда приоритетное место, опережая по востребованности, например, автомобили, импортную бытовую технику и многое другое. Необходимо еще учитывать факт поддержки отечественной строительной индустрии. Поскольку, покупая импортную технику, мы пополняем бюджеты тех стран, где она производится, и поощряем зарубежных производителей. А жилье – это товар отечественного производства. В этом смысле программа ипотечного кредитования – это экономическая программа, направленная на стабильную работу индустрии гражданского строительства. Жилье является конкурентоспособным товаром и может дать увеличение налоговой базы, оживить производство. Все отрасли экономики связаны между собой и возрождение одной повлечет за собой развитие других по принципу мультипликации. Это определен-

[1] Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М., 1995.
[2] Чубуков Г. В. Земельная недвижимость в системе российского права // Государство и право. 1995. № 9.
[3] Советский энциклопедический словарь. М., 1980. С. 657.

ное звено в структуре национальной экономики, которое непосредственно связано со строительной индустрией.

Чтобы более отчетливо понять идею мультипликационного эффекта развития жилищного строительства, необходимо рассмотреть механизм действия этого эффекта на рынке кредитов, где важнейшей проблемой является разработка механизма, сводящего вкладчиков с заемщиками.

Условия, на которых конкретный заемщик хочет получить средства, а конкретный кредитор – их ссудить могут либо соответствовать, либо не соответствовать друг другу. Заемщик может желать занять деньги на продолжительный срок, в то время как кредитор готов отдать их лишь на короткое время. Таким же образом могут определяться размер займа, поведение процентной ставки и т.д.

Федеральное агентство по ипотечному кредитованию не сможет эффективно функционировать, если не будет эффективного механизма совмещения интересов заемщика и кредиторов, функционирование такого сложного кредитного рынка, как ипотечный, окажется затрудненным.

В современной экономике существуют специальные учреждения, выполняющие посреднические функции между заемщиками и кредиторами.

Основные элементы и субъекты ипотечного кредитования представлены на схеме (Рис. 1).

***Рис. 1.*** *Основные элементы и субъекты ипотечного жилищного кредитования*

Функцией этих учреждений может быть простое сведение их вместе и оказание помощи в составлении юридически приемлемого документа, в результате чего появляются так называемые ценные первичные бумаги прямые взаимные обязательства конечного заемщика и кредитора. Примерами таких бумаг могут служить облигации и закладные, а примерами учреждений, обслуживающие их оборот, инвестиционные банки.

Предоставление ссуд – это наиболее важная функция банка и основной источник его дохода. Существует множество классификаций банковских ссуд, построенных на основе различных классификационных признаков (критериев), например: по типам заемщиков, по срокам суд, по характеру обеспечения, по порядку погашения и т.д. рассмотрим классификацию кредитных операций банков в зависимости от типа заемщика. В соответствии с этим критерием банковские ссуды могут быть сгруппированы следующим образом: ссуды торговым и промышленным предприятиям, ссуды частным лицам, ссуды органам власти, ссуды под ценные бумаги, ссуды под залог недвижимости и т.д.

Основными преимуществами ипотечных ссуд являются:

- сравнительно низкий риск со стороны банка при выдаче ссуды (поскольку она надежно обеспечена недвижимостью);
- кредиты, имея строго целевой характер, являются долгосрочными, что освобождает банк от частых переговоров, как при выдаче краткосрочных ссуд, следовательно, трансакционные издержки его сокращаются;
- предоставление ипотечных ссуд обеспечивает банку стабильную клиентуру на длительный срок;
- закладные (долговые свидетельства о залоге недвижимости) активно обращаются на вторичном рынке, что позволяет банку диверсифицировать свой риск (переложить его на другие плечи), продав закладную после выдачи ссуды.

Вместе с тем, предоставление ипотечных кредитов имеют ряд отрицательных моментов для банка:

- прежде всего, это необходимость держать в штате узких специалистов по оценке недвижимости, что существенно повышает издержки банка. Правда, эта проблема может решаться путем обращения в специализированные организации (но и это связано с определенными расходами);
- долгосрочный характер ипотечных ссуд способствует отвлечению средств банка на длительное время. Выход их такого положения банки обычно находят, выступая на вторичном рынке закладных;
- длительный срок, на который обычно предоставляется ипотечный кредит, ставит под серьезную угрозу, предстоящую прибыль банка, поскольку очень тяжело на десятилетия вперед прогнозировать динамику процентных ставок. Это несет в себе определенный риск, связанный с возможностью предстоящего повышения процентных ставок по депозитам. Такого рода проблема решается применением, плавающим процентных ставок.

Один из методов стимулирования ипотечной активности – создание специализированных кредитных учреждений, основными активами которых являлись бы закладные. Определение степени специализации для таких учреждений оправдана, так как для оценки закладных, обеспечение которых является жилье, и эффективного управления ипотечными контрактами необходимо обладать определенными знаниями. Специализация в этом случае отчасти отражает политику правительства, ставящую целью стимулировать именно ипотечное кредитование. Например, кредитно-финансовые учреждения, имеющие процент активов в форме жилищных закладных, могут пользоваться особым режимом подоходного налогообложения.

Об ипотеке в Москве говорили с 1990 г., но только в 1998-м городские власти выдали первые кредиты. Схема была такова: уполномоченный городом банк (таковыми правительство Москвы назначило четыре) предоставлял до 70% от суммы, нужной для покупки квартиры (под 10% годовых в валюте сроком на 10 лет). Договор о кредите у банка выкупало агентство по ипотечному жилищному кредитованию, после чего банк получал возможность предоставлять новый кредит. Владельцем можно было стать, полностью выплатив кредит[1].

В конце 2004 года в России была сформирована законодательная база, которая обеспечила основные правовые условия:

- развития института долгосрочного жилищного кредитования граждан (ипотечного кредитования на цели приобретения жилья, кредитования индивидуального жилищного строительства, других форм жилищного кредитования);
- увеличения объемов жилищного строительства через внедрение открытых конкурентных процедур предоставления застройщикам прав на сформированные земельные участки, упрощение процедур согласования и государственной экспертизы проектной документации, развитие системы кредитования застройщиков на цели жилищного строительства, а также установление прозрачных и эффективных процедур финансирования развития коммунальной инфраструктуры для объектов нового жилищного строительства;
- повышения эффективности функционирования рынка жилья за счет снижения транзакционных издержек на рынке, защиты прав граждан — добросовестных приобретателей жилья, оптимизации системы налогообложения участников жилищного рынка с целью повышения его прозрачности и стимулирования развития эффективных институциональных форм организации.

В настоящее время 77% жилищного фонда в стране находится в частной собственности и преобладающая доля населения ориентируется на приобретение жилья в собственность. 49,3% домохозяйств хотели бы улучшить жилищные условия путем приобретения (строительства) жилья на рынке, в том числе с частичной государственной поддержкой — см. Рис. 2). Поэтому делается акцент на рассмотрении показателей доступности приобретения жилья в собственность.

В 2006 году стоимость жилья в России продолжала расти, что привело не к росту, а к уменьшению потребительского спроса. В настоящее время уровень доходов в России существенно ниже, чем в развитых странах. Поэтому удорожание жилья вытесняет из поля зрения потребителей многие другие товары. Причем выбранная государством стратегия развития ипотеки усиливает негативное воздействие на потребление. Например, при долевом участии в строительстве большая часть стоимости жилья, как правило, выплачивается сразу. В случае с ипотекой часть будущего дохода идет на выплаты по кредиту в течение 10-15 лет.

[1] Бычкова Е. Ипотека - отдельно, москвичи – отдельно // Аргументы и факты. 2000. № 20 (1021). 17.05.

***Рис. 2.*** *Жилищные потребности населения в 2005 году (% от всех домохозяйств)*

*Источник:* Оценка масштабов и динамики изменения платежеспособного спроса на жилье и объемов жилищного строительства в России. М.: Фонд «Институт экономики города», 2006.

При высоком спросе на жилье высока динамика строительства и инвестиций. К тому же развитие рынка недвижимости обеспечивает рост сектора ЖКХ, который толкает сопутствующие энергетику, продажи строительных материалов и бытовой техники.

Наиболее важный фактор доступности жилья — доходы населения, так как домохозяйства с высокими доходами могут не только быстрее накопить средства для приобретения жилья, но и приобрести жилье с помощью заемных средств. Рост доходов увеличивает платежеспособный спрос на жилье, что в условиях превышения спроса над предложением, приводит к росту цен на жилье. Такая зависимость подтверждается данными по отдельным субъектам Российской Федерации, приведенными на Рис. 3. В целом, по всем регионам России коэффициент корреляции между величиной доходов и стоимостью жилья составил 0,75. Это означает, что изменение доходов населения оказывает существенное влияние на уровень цен на жилье.

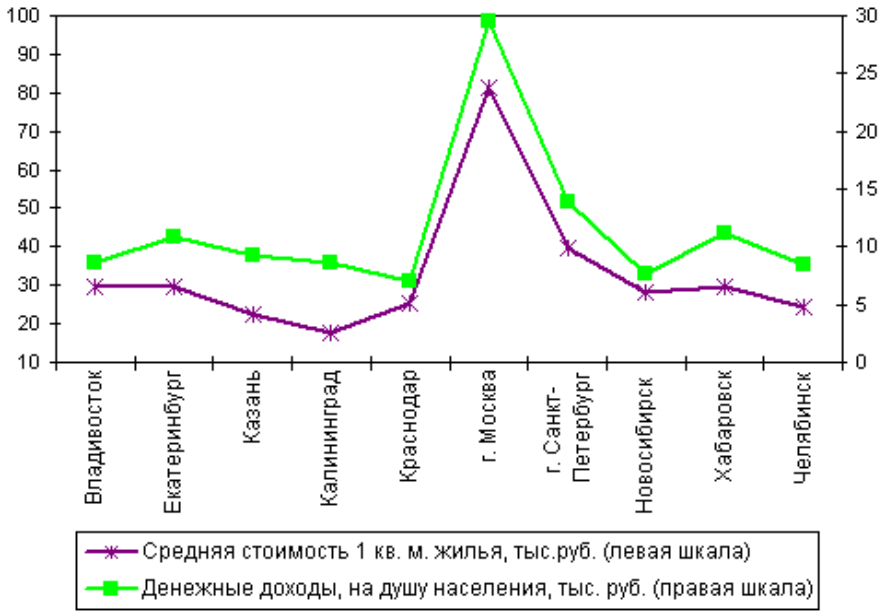



***Рис. 3.*** *Средняя стоимость 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках в среднем за 2006 год и денежные доходы на душу населения в 2006 году*

*Примечание.* Данные приводятся по субъектам Российской Федерации, для обозначения использованы названия административных центров соответствующих субъектов Российской Федерации (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга). *Источник:* Росстат.

Кроме собственных сбережений, формируемых за счет получаемых доходов, для приобретения жилья домохозяйства могут воспользоваться заемными средствами. На Рис. 4 отчетливо прослеживается связь между задолженностью по ипотечным жилищным кредитам (в расчете на одного человека) и средними до-

ходами населения в ряде регионов Российской Федерации. В целом по России коэффициент корреляции между данными показателями составил 0,73, то есть ипотечное жилищное кредитование развивается в основном в регионах с высоким уровнем среднедушевых доходов населения.

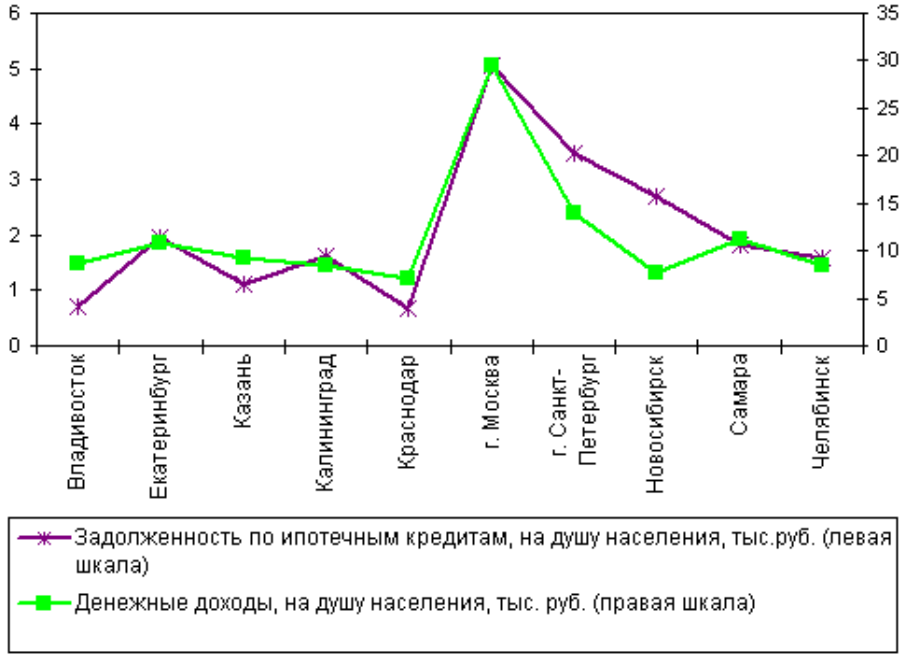
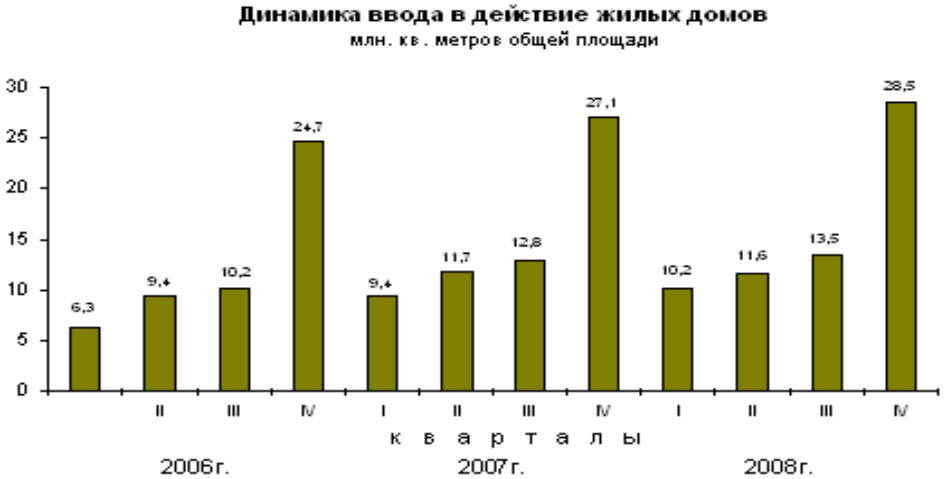



***Рис. 4.*** *Объемы задолженности по ипотечным жилищным кредитам (в расчете на одного человека) на 1 января 2007 и денежные доходы на душу населения в 2006 году*

*Примечание.* Данные приводятся по субъектам Российской Федерации, для обозначения использованы названия административных центров соответствующих субъектов Российской Федерации (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга). *Источник:* Росстат, Банк России.

В настоящее время задолженность по ипотечным кредитам значительно увеличилась. Весьма распространено мнение, что именно развитие ипотечного жилищного кредитования влияет на рост цен, снижая тем самым доступность приобретения жилья. Однако, как показал анализ, ипотечное кредитование наиболее активно развивается в регионах с высокими доходами населения, которые в сочетании с ограниченными объемами предложения качественного жилья и определяют рыночные цены. Влияние ипотечного кредитования является менее существенным в силу небольшой доли рынка сделок, совершаемых с помощью ипотечных кредитов. По данным Федеральной регистрационной службы и расчетам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, доля сделок с использованием ипотечных кредитов на рынке жилья в России составила около 9% в 2006 году (4% — в 2005 году).

В настоящее время государство для поддержки ипотечного кредитования в России дает право на отсрочку платы по кредиту лицам, потерявшим работу. Для этого Агентству по ипотечному кредитованию выделены средства на поддержание этой части населения.




***

В России ипотека ввиду финансового кризиса затормозила развитие, так как доходы населения не станут расти докризисными темпами еще несколько лет. За рецессией США последовало замедление развитие всех экономик мира. Упали цены на сырье. Это самая большая угроза для нашего государства. Изменилась макроэкономическая среда для российской экономики и для банковской системы в целом. Ипотека стала более избирательной, а количество взятых ипотечных кредитов в дальнейшем будет уменьшаться.

## КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧАСТИЯ В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТАХ

*Черкасова В. А.*
*Государственный университет – Высшая школа экономики*

Государство не является обыкновенным участником инвестиционного проекта. Оно - единственный участник, для которого получение прибыли не есть цель, а только средство, составная часть более существенной и значимой задачи - эффективного управления общественными ресурсами на благо всех граждан страны. Поэтому, как считает российский эксперт в области взаимодействия государства и бизнеса А.А. Конопляник [Конопляник, 2001, с. 96-97], государство не должно стремиться максимизировать свой прямой финансовый эффект (совокупную бюджетную эффективность), который к тому же рассчитывается с учетом дисконтирования, т.е. со стремлением приблизить срок получения эффекта.

Ключевые интересы государства в идеальной схеме должны выглядеть приблизительно так:

1. Привлечение необходимого (эффективного) объема инвестиций. Следует иметь в виду, что при реализации инвестиционных проектов в рамках проектного финансирования основная часть необходимых капитальных вложений привлекается в виде заемных средств как с целью диверсификации (распределения) проектных рисков, так и, зачастую, особенно при реализации "мега-проектов", просто из-за "неподъемности" финансирования проекта силами одной компании. Таким образом, эффективными будут лишь те инвестиции, которые принесут больший совокупный экономический эффект, чем требуемая инвестором норма доходности для покрытия его обязательств по возврату инвестиций и заемных средств.
2. Получение эффективного притока средств в бюджеты (не обязательно всегда максимального). Руководствуясь принципом максимизации совокупного эффекта, государство должно принимать во внимание возникновение обратной зависимости между поступлениями налогов и совокупным экономическим эффектом от реализации проекта при высоком уровне налогообложения - эффект Лаффера. Указанное связано с тем, что любые налоги представляют собой изъятие ресурсов из экономической системы, соответственно, извлекают средства из обращения. При повышении налоговой ставки сверх некоторого критического уровня бюджетные поступления начинают сокращаться: риск неуплаты налогов становится меньше риска разорения при полной уплате налогов.
3. Размещение заказов на подряды в первую очередь на отечественных предприятиях – для увеличения косвенных и сопряженных эффектов. Однако, важно не перейти тонкую грань между умелой поддержкой отечественных производителей и протекционизмом, ведущем в долгосрочном периоде к потере конкурентоспособности и усугублению зависимости от иностранных поставщиков.
4. Повышение занятости местного населения. От степени и качества использования рабочей силы, являющейся ключевым ресурсом любой экономики, уровня платежеспособного спроса трудоспособного населения страны напрямую зависит совокупная эффективность экономической системы. В этих целях даже возможно снижение налоговых ставок на фонд оплаты труда. Отказавшись, таким образом, от прямых налоговых поступлений, государство получит свои бюджетные доходы через косвенные и мультипликативные эффекты, а также в виде экономии бюджетных расходов на не имеющее работу население.
5. Привлечение современных технологий. Именно использование в процессе производства качественного оборудования, высококлассной рабочей силы и эффективного менеджмента может привести к наибольшим совокупным социально - экономическим выгодам от реализации проекта.

К сожалению, в настоящее время государство в основном ориентируется при расчетах возможностей оказания помощи отдельным проектам в основном на количественные показатели прямых эффектов от осуществления проектов. Но необходимо комплексно оценивать результаты проекта для общества в целом, т.е. не только прямой бюджетный (фискальный), но достигаемый совокупный экономический эффект, а при необходимости - экологические, социальные, политические и другие последствия реализации проекта. Группа показателей интегральной экономической эффективности позволяет оценивать общий экономический эффект реализации проекта для экономики страны и должна поэтому стать для государства такой же основой для принятия решений, как показатели финансовой эффективности для частного инвестора.

Как уже отмечалось ранее, показатели совокупной (интегральной) экономической эффективности позволяют учитывать ряд косвенных финансовых потоков и экономических эффектов, порождаемых реализацией инвестиционного проекта. Эти эффекты, согласно позиции ряда отечественных и зарубежных ученых [Finken, 1998, p. 38-43, 50], связаны с перераспределением инвестиционных ресурсов в ходе их освоения и замкнутым характером хозяйственной системы, где дополнительные ресурсы частично потребляются, а ча-