

УДК 502.33 (379.85)

Н. С. Дега, Д. Г. Реснов, Л. И. Аппоева

**ПРОБЛЕМЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ
КУРОРТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО
ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА В УСЛОВИЯХ ИХ НЕРАЦИОНАЛЬНОГО
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ**

5

Карачаево-Черкесский государственный университет им. У.Д. Алиева,
Карачаевск, Россия

Поступила в редакцию 21.03.2025 г.

Принята к публикации 28.05.2025 г.

doi: 10.5922/vestniknat-2025-3-1

Для цитирования: Дега Н.С., Реснов Д.Г., Аппоева Л.И. Проблемы инвестиционной привлекательности курортных учреждений Северо-Кавказского федерального округа в условиях их нерационального территориального размещения // Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта. Сер.: Естественные науки. 2025. №3. С. 5 – 21. doi: 10.5922/vestniknat-2025-3-1.

Проведено исследование факторов, ограничивающих приток инвестиций в развитие курортной инфраструктуры Северо-Кавказского федерального округа. Особый акцент сделан на анализе последствий неэффективного территориального размещения курортных объектов, что приводит к возникновению значительных экологических угроз и оказывает негативное воздействие на процессы устойчивого функционирования туристско-рекреационных систем региона. Методология исследования включила системный, сравнительный и структурный анализ. В ходе исследования выявлены основные проблемы, препятствующие инвестиционному развитию, в их числе экологическая деградация, нерациональное использование природных ресурсов и недостатки в системе территориального управления. Практическая значимость исследования заключается в возможности применения его результатов для разработки стратегий устойчивого развития туристско-рекреационных территорий Северо-Кавказского федерального округа. В заключении сформулирован комплекс предложений, направленных на снижение уровня экологических рисков, повышение эффективности пространственного планирования и создание благоприятных условий для устойчивого развития туристско-рекреационного потенциала Северо-Кавказского федерального округа.

Ключевые слова: устойчивое развитие, туристско-рекреационные системы, курортные учреждения, инвестиционная привлекательность, Северо-Кавказский федеральный округ, нерациональное территориальное размещение



Введение

Северо-Кавказский федеральный округ (СКФО) представляет собой регион с высоким туристско-рекреационным потенциалом, который формируется благодаря уникальному природному разнообразию, благоприятным климатическим условиям и богатому культурно-историческому наследию. Эти факторы создают предпосылки для активного развития туристической отрасли.

6

Несмотря на наличие значительных конкурентных преимуществ, туристско-рекреационный сектор СКФО сталкивается с рядом серьезных проблем, ограничивающих его развитие. Одной из наиболее актуальных является низкая инвестиционная привлекательность курортных учреждений, что во многом обусловлено нерациональным территориальным размещением туристской инфраструктуры. Непродуманное размещение объектов приводит к возникновению экологических рисков, ухудшению состояния природных экосистем и снижению качества окружающей среды. Эти факторы негативно отражаются как на устойчивости туристско-рекреационных систем, так и на экономической динамике региона в целом.

В современных условиях, когда вопросы экологической устойчивости становятся все более значимыми, необходимость эффективного управления курортной инфраструктурой приобретает особую актуальность.

Размещение туристской инфраструктуры в экологически уязвимых зонах приводит к деградации природных экосистем, нарушению экологического баланса и ухудшению условий для устойчивого ведения туристической деятельности. Особенно сложная ситуация наблюдается в районах с высокой плотностью туристических потоков, таких как Кавказские Минеральные Воды [1], где отмечаются значительные экологические нагрузки на природные комплексы и недостаточная эффективность контроля за состоянием окружающей среды.

Такие авторы, как Ю. Н. Горячкин, Э. Э. Красильникова, О. С. Данилина, М. А. Прохорова, Н. П. Яровая и др., подчеркивают важность учета антропогенной нагрузки на окружающую среду, необходимость оптимизации использования природных ресурсов и совершенствования механизмов экологического мониторинга. Но несмотря на обилие публикаций, остаются недостаточно изученными аспекты влияния нерационального территориального размещения курортных учреждений на инвестиционную активность в регионе.

Целью данного исследования стало выявление и анализ факторов, ограничивающих инвестиционную привлекательность курортных учреждений Северо-Кавказского федерального округа, с учетом влияния экологических рисков, возникающих вследствие нерационального территориального размещения туристской инфраструктуры.

Методологическая основа исследования базируется на комплексном подходе, включающем системный, сравнительный и структурный анализ.



Правовые аспекты регулирования инвестиционной привлекательности курортных учреждений СКФО в условиях нерационального территориального размещения

Инвестиционная деятельность в сфере курортной инфраструктуры Северо-Кавказского федерального округа регулируется комплексом правовых актов, охватывающих как федеральный, так и региональный уровень. Основные положения закреплены в федеральном законе от 24 ноября 1996 г. №132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» [2], который определяет ключевые принципы развития туристической отрасли. Важное значение также имеет федеральный закон от 25 февраля 1999 г. №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [3], регулирующий права инвесторов, гарантии защиты инвестиций и механизмы государственной поддержки. Дополняет эту систему федеральный закон от 14 марта 1995 г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» [4], устанавливающий правовые режимы использования природных ресурсов, что особенно актуально для курортных регионов СКФО, расположенных в зонах с высоким уровнем экологической чувствительности.

В дополнение к федеральным актам функционируют региональные стратегии и программы, такие как Стратегия социально-экономического развития СКФО до 2025 года, а также государственные программы по развитию внутреннего и въездного туризма [5–7]. Эти документы направлены на формирование благоприятных условий для инвесторов, развитие инфраструктуры и стимулирование экономического роста.

Ключевым элементом правовой архитектуры инвестиционной политики Российской Федерации выступает режим особых экономических зон (ОЭЗ), правовые основы функционирования которых определены федеральным законом от 22 июля 2005 г. №116-ФЗ. В контексте СКФО наиболее значимой является ОЭЗ туристско-рекреационного типа «Курорты Северного Кавказа», резиденты которой наделяются налоговыми и таможенными преференциями, доступом к подготовленной инженерной инфраструктуре и приоритетным правом аренды земельных участков (в соответствии с ст. 39.6 Земельного кодекса РФ), что позволяет значительно снизить входные барьеры на этапе инвестиционного цикла.

Функциональную поддержку и координацию реализации стратегических проектов осуществляет АО «Кавказ. РФ», деятельность которого основана на распоряжении Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2020 г. №3711-р. Данный институт развития обеспечивает создание индивидуальных инвестиционных маршрутов, проводит экспертизу проектных инициатив, оказывает помощь в согласовании процедур и сопровождает реализацию проектов от начальной стадии до выхода на эксплуатацию, выполняя при этом функцию межведомственного навигатора.



Дополнительно предусмотрен механизм административного упрощения реализации проектов — режим «одного окна», формализованный в рамках постановления Правительства РФ от 17 октября 2020 г. №1704. Он предполагает персональное сопровождение инвестора уполномоченным куратором, что обеспечивает снижение транзакционных издержек и сокращение сроков прохождения согласовательных процедур. В случаях когда инвестиционные проекты соответствуют критериям значимости и приоритетности, возможно присвоение им статуса приоритетных инвестиционных проектов в соответствии с постановлением Правительства РФ от 21 мая 2021 г. №767, что дает доступ к ускоренному администрированию и дополнительным формам инфраструктурной поддержки.

Финансирование объектов, сопряженных с высокой капиталоемкостью, обеспечивается в рамках постановления Правительства РФ от 30 декабря 2021 г. №2593, согласно которому возможно предоставление субсидий на возмещение расходов, связанных с развитием инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимой для функционирования инвестпроектов в удаленных и слабоосвоенных территориях.

Неотъемлемым компонентом нормативного регулирования инвестиционной деятельности в экологически чувствительных зонах является прохождение государственной экологической экспертизы, обязательность которой закреплена в федеральном законе от 23 ноября 1995 г. №174-ФЗ «Об экологической экспертизе». Особое значение приобретает и реализация процедур оценки воздействия на окружающую среду, игнорирование которых в прошлом уже приводило к приостановке или прекращению реализации крупных курортных проектов, включая «Минводы Wellness Park», «Мамисон» и «Матлас».

Для цифровизации и обеспечения прозрачности всех этапов инвестиционного процесса используется единый электронный портал <https://investkavkaz.ru>, функционирующий как интерактивная инвестиционная карта СКФО. Платформа аккумулирует информацию о действующих и планируемых проектах, мерах государственной поддержки, шаблонах документации и процедурах получения статуса резидента ОЭЗ.

Тем не менее реальный опыт реализации ряда проектов в регионе показал, что правовая и институциональная база, даже при наличии многоуровневой поддержки, не способна нивелировать риски, связанные с нерациональным выбором территории размещения, экологическими ограничениями и инженерно-коммуникационными проблемами. Именно пространственная несогласованность проектных решений с природными и правовыми рамками становится основным источником инвестиционных провалов.

Таким образом, обеспечение инвестиционной привлекательности курортных учреждений СКФО возможно лишь при условии комплексной интеграции правовых механизмов с пространственным анализом и экологической экспертизой. Необходим переход от фрагментарной ре-



гламентации к системному проектному планированию, опирающемуся на геоинформационные технологии, территориальный аудит и устойчивые формы государственно-частного взаимодействия, что позволит минимизировать риски и обеспечит сбалансированное развитие туристско-рекреационного потенциала округа.

Мировая практика показывает, что для обеспечения устойчивого развития курортных территорий важно интегрировать экологические стандарты в правовые механизмы регулирования инвестиционной деятельности. Ключевым нормативным актом, регулирующим вопросы экологической безопасности в инвестиционной сфере, является директива 2011/92/EU Европейского парламента и Совета от 13 декабря 2011 г. «Об оценке воздействия отдельных публичных и частных проектов на окружающую среду» (EIA Directive). Эта директива устанавливает обязательность проведения комплексной оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) для всех значимых инвестиционных проектов, включая курортные и туристические объекты [8].

В дополнение к процедуре ОВОС в странах ЕС активно применяется механизм стратегической экологической оценки (СЭО), регулируемый директивой 2001/42/ЕС Европейского парламента и Совета от 27 июня 2001 г. «О стратегической экологической оценке планов и программ» (SEA Directive). В отличие от ОВОС, которая ориентирована на отдельные проекты, СЭО охватывает более широкие аспекты территориального планирования и разработки стратегий на национальном и региональном уровнях. Это позволяет интегрировать экологические критерии в процессы разработки государственных программ и схем территориального развития, что способствует формированию комплексного подхода к охране окружающей среды [9].

Для стимулирования экологически ориентированных инвестиций в ЕС действует ряд стратегических инициатив и финансовых механизмов. Одной из ключевых программ является Европейский зеленый курс (European Green Deal), запущенный в 2019 г., цель которого — достижение климатической нейтральности к 2050 г. В рамках данной стратегии предусмотрен Механизм справедливого перехода (Just Transition Mechanism), направленный на поддержку регионов, экономика которых зависит от традиционных видов деятельности, оказывающих негативное влияние на окружающую среду.

Особое значение в контексте устойчивых инвестиций имеет регламент (ЕС) 2020/852 от 18 июня 2020 г. «О таксономии устойчивых видов экономической деятельности» (EU Taxonomy Regulation). Данный нормативно-правовой акт определяет четкие критерии, которые позволяют классифицировать инвестиционные проекты как экологически устойчивые. Таксономия служит инструментом для инвесторов, помогая им идентифицировать проекты, способствующие реализации целей устойчивого развития, таких как борьба с изменением климата, рациональное использование природных ресурсов и сохранение биоразнообразия [10].



Опыт североευропейских стран, прежде всего Швеции и Дании, показывает эффективность применения комплексных подходов к стимулированию «зеленых» инвестиций. В этих странах действуют программы налогового стимулирования, предусматривающие льготы и вычеты для компаний, внедряющих экологически безопасные технологии.

Таким образом, анализ международной практики показывает, что эффективное правовое регулирование инвестиционной деятельности в туристско-рекреационном секторе требует комплексного подхода, сочетающего нормативно-правовые и экономические инструменты. Использование обязательных процедур экологической экспертизы, стратегической экологической оценки, системы налоговых льгот и государственных субсидий создает благоприятные условия для привлечения инвестиций в устойчивые проекты. Адаптация подобных механизмов к российскому контексту, особенно в регионах с высоким туристическим потенциалом, таких как Северо-Кавказский федеральный округ, может значительно повысить инвестиционную привлекательность территории и способствовать ее экологически сбалансированному развитию.

Нерациональное территориальное размещение курортных учреждений в СКФО: причины, последствия и актуальное состояние

Северо-Кавказский федеральный округ представляет собой территорию с огромным потенциалом для развития туристско-рекреационной отрасли, обусловленным разнообразием природных ресурсов, уникальным культурно-историческим наследием и благоприятным климатом. Однако несмотря на наличие этих факторов эффективная реализация туристического потенциала региона затруднена из-за ряда системных проблем. Одна из наиболее значимых заключается в нерациональном территориальном размещении курортных объектов, что оказывает комплексное негативное влияние на экологическую стабильность, экономическую эффективность и инвестиционную привлекательность региона.

Ярким примером неэффективного территориального планирования является проект «Минводы Wellness Park» в Ставропольском крае (рис., табл. 1). Планировалось начать строительство курортного комплекса в 2016 г. на территории площадью 200 гектаров. Однако впоследствии было выявлено, что значительная часть этой территории находится в пределах особо охраняемой природной зоны заказника «Бештаугорский», где законодательством строго ограничены любые виды хозяйственной деятельности. В результате проект был приостановлен из-за отсутствия необходимых экологических разрешений, несмотря на уже вложенные в инфраструктуру средства в размере более 270 млн руб. Помимо экономических потерь, проект повлек за собой ущерб для окружающей среды, включая вырубку более 100 деревьев, что вызвало негативный общественный резонанс и снизило уровень доверия со стороны потенциальных инвесторов [11].

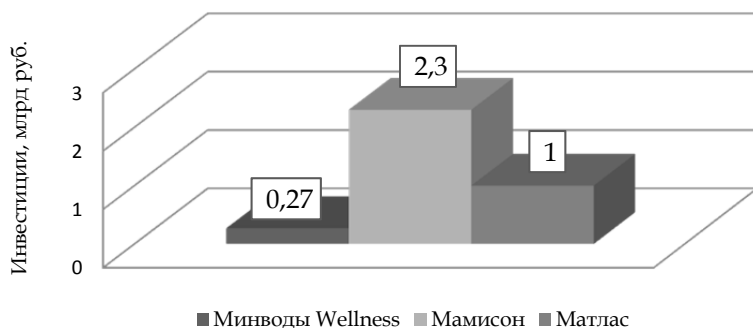


Рис. Инвестиции в проекты с нерациональным размещением на территории СКФО, млрд руб.

Составлено на основе данных: [11 – 14].

Таблица 1

Примеры нерационального размещения курортных учреждений в СКФО

Курортный объект	Регион	Год начала реализации	Объем инвестиций, млрд руб.	Ключевые проблемы	Основные последствия
Минводы Wellness Park	Ставропольский край	2016	0,27	Размещение в зоне ООПТ, экологические ограничения	Экологический ущерб, финансовые потери, потеря доверия инвесторов
Мамисон	Республика Северная Осетия – Алания	2012	2,3	Затопление инфраструктуры, инженерные ошибки	Полная потеря инвестиций, разрушение построенных объектов
Матлас	Республика Дагестан	2012	1,0	Отсутствие стратегии развития, неэффективное управление проектом	Заморозка проекта, снижение инвестиционной привлекательности

Составлено на основе данных: [11 – 15].

Аналогичная ситуация наблюдается в Республике Северная Осетия – Алания с проектом горнолыжного курорта «Мамисон». В инфраструктуру данного проекта было инвестировано около 2,3 млрд руб., включая строительство энергетических объектов и транспортных коммуникаций. Однако после ввода в эксплуатацию Зарамагской гидроэлектростанции часть курортной территории оказалась затопленной, что сделало невозможным дальнейшее развитие проекта. Это привело к фактической его заморозке и полной утрате вложенных средств в результате недостаточного учета природных и инфраструктурных факторов на этапе планирования [12].



Не менее показателен пример курортного комплекса «Матлас» в Республике Дагестан, строительство которого началось в 2012 г. Несмотря на значительные инвестиции, превышающие 1 млрд руб., отсутствие четкой концепции развития, а также неэффективное использование бюджетных средств и слабый контроль со стороны государственных структур привели к приостановке проекта. Это негативно отразилось как на социально-экономической ситуации в регионе, так и на его инвестиционной привлекательности, что усложнило привлечение новых инвесторов [12].

Несмотря на то что вопросы пространственного дисбаланса в размещении курортной инфраструктуры на территории СКФО продолжают оставаться значимыми для региональной инвестиционной политики, в последние годы наблюдается позитивная тенденция, связанная с переосмыслением и корректировкой ранее допущенных концептуальных ошибок. Речь идет не только о переоценке ресурсного потенциала конкретных площадок, но и о выстраивании новых институциональных траекторий управления территориально-проектной реализацией.

Так, примером успешной коррекции ранее допущенных планировочных промахов является курортный кластер «Мамисон» в Республике Северная Осетия — Алания. Начиная с 2023 г. благодаря включению в процесс института развития АО «Кавказ.РФ» проект приобрел новую динамику. Были завершены строительные работы на ключевых транспортно-инженерных узлах, реализованы две канатные дороги, подготовлены гостиничные и рекреационные объекты. Значимым шагом стало привлечение резидентов в рамках особой экономической зоны туристско-рекреационного типа. Ожидается, что к 2030 г. «Мамисон» будет способен ежегодно обслуживать порядка 300—350 тыс. туристов [18].

Переосмысление функционального назначения коснулось и проекта «Матлас» в Республике Дагестан. Изначально ориентированный на развитие горнолыжного туризма, он не получил должного развития по причине несоответствия климатических условий проектным задачам. В результате в период 2022—2024 гг. была произведена полная ревизия концепции с последующей трансформацией в круглогодичный многофункциональный кластер, ориентированный на медицинский туризм, экологические практики, культурные инициативы и спортивно-оздоровительную инфраструктуру. На момент 2025 г. ведутся проектно-изыскательские и строительные работы, осуществляется подготовка инвестиционных соглашений с рядом частных участников рынка [17].

Проект «Минводы Wellness Park» в Ставропольском крае представляет собой случай, когда нарушение принципов природоохранного регулирования на этапе размещения привело к приостановке реализации. Построенный вблизи границ особо охраняемой природной территории — заказника «Бештаугорский», объект вызвал серьезную критику со стороны экологического сообщества. На текущий момент рассматриваются альтернативные формы использования прилегающих территорий и модификация исходной концепции в пользу создания рекреационного центра в пределах городской черты, соответствующего требованиям экологической допустимости и пространственной совместимости с природным каркасом региона.



Интеграция инструментов пространственного анализа, соблюдение экологических стандартов и институциональное сопровождение через специализированные структуры (в первую очередь, АО «Кавказ.РФ») способствуют формированию устойчивых моделей развития, в рамках которых возможно не только нивелирование прошлых ошибок, но и создание новых территориальных точек роста.

Таким образом, можно сделать вывод, что причины нерационального размещения курортных объектов в СКФО многообразны и включают управленческие, институциональные и экологические факторы. Одной из ключевых проблем является отсутствие комплексного подхода к стратегическому планированию и территориальному развитию. Недостаточный анализ природно-географических и социально-экономических характеристик территорий приводит к выбору площадок, не соответствующих критериям устойчивости. Кроме того, игнорирование экологических ограничений и слабый контроль за соблюдением природоохранного законодательства усугубляют негативное воздействие на окружающую среду. Институциональные проблемы проявляются в виде низкой эффективности государственного управления, слабой координации между различными уровнями власти и коррупционных рисков, что препятствует успешной реализации инвестиционных проектов [13].

Последствия нерационального территориального размещения курортной инфраструктуры имеют широкий спектр проявлений. Экологический ущерб выражается в деградации природных экосистем, утрате биологического разнообразия, ухудшении качества водных и земельных ресурсов, что в долгосрочной перспективе приводит к снижению природно-ресурсного потенциала региона. Экономические потери включают нецелевое использование бюджетных средств, сокращение доходов от туристической деятельности, упущение потенциальных налоговых поступлений и снижение рентабельности проектов. По данным Счетной палаты Российской Федерации, объем средств, неэффективно освоенных в рамках программ развития туристической инфраструктуры СКФО с 2010 г., превысил 73 млрд руб.

Таким образом, инвестиционные риски усугубляются снижением доверия со стороны частных инвесторов к государственным инициативам, что ограничивает приток частных капиталовложений и сдерживает развитие туристической отрасли региона. Негативные социальные последствия проявляются в ограничении возможностей для создания новых рабочих мест, росте безработицы, снижении уровня доходов местного населения и усилении миграционных процессов. Отсутствие перспектив трудоустройства в туристическом секторе способствует оттоку квалифицированных кадров, что дополнительно снижает потенциал социально-экономического развития региона.

Для преодоления существующих проблем необходимо пересмотреть подходы к планированию и реализации туристических проектов в СКФО [13]. Важно внедрить современные методы пространственного



анализа и стратегического планирования, усилить контроль за соблюдением экологических норм и разработать эффективные механизмы государственно-частного партнерства. Только комплексный и системный подход позволит создать условия для эффективного использования туристско-рекреационного потенциала СКФО, повысить его инвестиционную привлекательность и обеспечить долгосрочную устойчивость региональной экономики.

Проблемы инвестиционной привлекательности курортных учреждений СКФО в условиях их нерационального территориального размещения и рекомендации по их минимизации

14

Одна из главных проблем, сдерживающих инвестиционную активность в сфере туризма СКФО, заключается в экономической неэффективности ряда проектов, обусловленной неудачным выбором территорий для размещения курортных объектов. Ярким примером может служить проект «Минводы Wellness Park» в Ставропольском крае. Другим случаем неэффективного территориального планирования стал проект горнолыжного курорта «Мамисон» в Республике Северная Осетия — Алания. Схожая ситуация наблюдается с проектом курорта «Матлас» в Республике Дагестан.

Не менее важным фактором, негативно влияющим на инвестиционную привлекательность, являются экологические риски. Размещение туристических объектов в экологически чувствительных зонах без учета природоохранных норм приводит к деградации окружающей среды, утрате биоразнообразия и ухудшению качества природных ресурсов. Эти процессы, в свою очередь, вызывают общественное недовольство и могут привести к судебным разбирательствам, что увеличивает инвестиционные риски.

Кроме того, СКФО сталкивается с серьезными инфраструктурными ограничениями. Недостаточно развитая транспортная сеть и инженерные коммуникации значительно повышают стоимость строительства и эксплуатации туристических объектов. Например, для обеспечения транспортной доступности курорта «Архыз» в Карачаево-Черкесии потребовались дополнительные инвестиции в размере более 4 млрд руб., что существенно увеличило общую стоимость проекта и снизило его рентабельность [14].

Правовые и административные барьеры также представляют собой значительное препятствие для инвесторов. Сложность процедур получения разрешений на строительство, отсутствие прозрачных механизмов регулирования землепользования и противоречия между федеральным и региональным законодательством создают неблагоприятные условия для реализации инвестиционных проектов. Так, процесс согласования документации для курорта «Ведучи» в Чеченской Республике занял более двух лет, что негативно сказалось на сроках реализации проекта и привело к повышению его стоимости [15].



Однако определяющее значение для формирования инвестиционной привлекательности имеет фактор территориального размещения. Близость к транспортным узлам федерального и регионального значения, включая аэропорты, железнодорожные станции и автомагистрали, а также соседство с природными достопримечательностями существенно повышают интегральную инвестиционную оценку объекта. В качестве успешного примера можно выделить кластер «Архыз» (Карачаево-Черкесская Республика), который при удаленности от международных транспортных хабов (215 км от аэропорта Минеральные Воды) сумел привлечь к 2024 г. инвестиции в объеме 9,6 млрд руб., что на 1,9 млрд руб. превышает показатель предыдущего года (7,7 млрд руб.). Такой прирост был обеспечен за счет создания транспортно-дорожной инфраструктуры и налогово-административных стимулов [18].

Развитие курорта «Эльбрус» в Кабардино-Балкарской Республике подтверждает ключевую роль природного фактора в инвестиционных решениях. Так, в 2024 г. корпорация «Кавказ. РФ» инициировала реализацию гостиничного комплекса на 650 мест с объемом инвестиций свыше 14,7 млрд руб. Аналогичная динамика наблюдается на территории Чеченской Республики, где в рамках курорта «Ведучи» осуществляется строительство высокогорной канатной дороги протяженностью 4,4 км, включающей уникальный архитектурно-инженерный пролет над Аргунским ущельем.

Вместе с тем ряд проектов остаются подверженными системным рискам, связанным с территориальной изоляцией, дефицитом инженерных ресурсов и несоответствием территорий требованиям устойчивого развития. Наиболее показательным в этом отношении является горнолыжный комплекс «Мамисон» в Северной Осетии, реализация которого существенно осложнена необходимостью строительства новых транспортных и инженерных коммуникаций, что снижает темпы освоения и увеличивает инвестиционные издержки.

В ответ на существующие вызовы на уровне государственной политики реализуется комплекс компенсирующих инструментов. В первую очередь это касается использования правового института особых экономических зон туристско-рекреационного назначения, предполагающего наличие преференциального налогового режима, упрощенное административное взаимодействие и обеспечение доступа к инфраструктуре. Существенную роль в координации и сопровождении инвестиционных инициатив играет АО «Кавказ.РФ», наделенное функциями оператора инвестиционного развития округа. В рамках своих полномочий организация внедрила цифровую платформу пространственного анализа, агрегирующую информацию о логистических, экологических и технико-экономических параметрах потенциальных инвестиционных площадок.

Значительные усилия направлены также на бюджетную поддержку инфраструктурных проектов. За счет средств федерального и регио-



нальных бюджетов осуществляется финансирование объектов транспортной и инженерной инфраструктуры — прежде всего на территории курортов «Архыз», «Мамисон», «Матлас» и «Эльбрус». По статистическим данным за 2024 г., совокупный объем инвестиций в развитие туристических ОЭЗ увеличился более чем в два раза по сравнению с 2023 г., а численность новых рабочих мест, созданных в рамках реализуемых проектов, возросла на 50 % [18].

Однако наряду с достигнутыми результатами сохраняются и институциональные барьеры. Наиболее остро стоят такие вопросы, как отсутствие единой стратегии пространственного планирования на уровне округа, фрагментарность нормативной базы в сфере землепользования и охраны природы, а также замедленность прохождения согласовательных процедур, особенно в случаях, связанных с территорией особо охраняемых природных объектов. Высокогорные участки в республиках Дагестан, Ингушетия и Карачаево-Черкесия продолжают оставаться труднодоступными для крупномасштабных инвестиционных проектов в силу низкой плотности транспортной сети, изолированности и инфраструктурной неразвитости.

В таблице 2 представлено влияние факторов размещения на инвестиционную привлекательность курортных учреждений СКФО. Одним из определяющих факторов, негативно сказывающихся на синергетическом развитии курортной сферы СКФО, остается слабая институциональная связность между субъектами округа. По этой причине на передний план выходит потребность в консолидации усилий регионов посредством создания надрегиональных туристско-рекреационных макрокластеров. Заимствование европейского опыта альпийских альянсов может быть реализовано через организацию координирующей структуры, объединяющей наиболее развитые курортные территории (Архыз, Эльбрус и Кисловодск) с целью унификации стандартов управления, интеграции логистических потоков и повышения маркетинговой капитализации.

Таблица 2

Территориальные детерминанты инвестиционной привлекательности курортной инфраструктуры СКФО

Фактор	Пример	Влияние фактора	Рекомендуемая мера
Транспортная доступность	«Архыз» — компенсирована строительством автодорог	Снижает туристическую мобильность, требует госвложений	Кластеризация и субсидии на логистику
Инженерная инфраструктура	«Мамисон» — высокие затраты на подключение	Повышает стоимость проектов, снижает привлекательность	Господдержка сетей, индекс пригодности территорий



Окончание табл. 2

Фактор	Пример	Влияние фактора	Рекомендуемая мера
Экологические ограничения	«Минводы Wellness Park» – проект приостановлен	Ограничивает освоение, повышает регуляторные барьеры	Экосертификация, стимулирующие меры
Землепользование и правовой статус	«Ведучи» – длительные согласования	Увеличивает сроки реализации, создает правовую неопределенность	Единые регламенты, автономное управление курортной территорией
Прозрачность инвестиционных процедур		Ограничивает конкуренцию, снижает доверие инвесторов	Внедрение цифровых аукционов на базе модели Smart Land, как в Сингапуре

17

Составлено на основе данных: [8 – 10; 13 – 17].

Выбор оптимальных площадок под инвестиционные проекты в условиях неравномерного развития инфраструктуры требует более сложных методологических инструментов, нежели привычные градостроительные процедуры. В качестве перспективного направления предлагается внедрение системы цифровой рейтинговой оценки территориальной инвестиционной пригодности, аналогичной индексу Location Suitability Index, применяемому в странах Северной Европы. Интеграция подобной системы в существующую ГИС-платформу АО «Кавказ.РФ» обеспечит на стадии предпроектной аналитики ранжирование потенциальных участков с учетом совокупности факторов – от кадастровой доступности и ресурсной обеспеченности до уровня природоохранной чувствительности и логистических ограничений.

Экологическая составляющая инвестиционного цикла в курортных кластерах региона требует отдельного рассмотрения. Необходимость балансировки между интересами экономического освоения и природоохранной устойчивости предполагает институционализацию требований к экологической верификации туристических объектов. Наиболее релевантной формой такой верификации представляется применение сертификационных систем, аналогичных международным стандартам BREEAM, LEED, Green Globe и широко распространенных в странах ЕС и Северной Америки. Обусловливание доступа к мерам государственной поддержки соответствием экологическим критериям способно привлечь в отрасль устойчиво ориентированные инвестиционные потоки.

Дополнительным направлением снижения проектных рисков является формирование механизма страховой защиты инвестиций в туристическую недвижимость. Примером может служить южнокорейская модель специализированных гарантийных фондов, страхующих девелоперские проекты от экологических претензий, технических сбоев и



сдвигов во временных графиках реализации. Применение такой практики в условиях СКФО, особенно на территориях с высоким уровнем природных ограничений, представляется обоснованным и необходимым для обеспечения долгосрочной устойчивости инвестиций.

С целью повышения транспарентности земельных процедур и устранения избыточной административной нагрузки логичным шагом представляется внедрение цифровой платформы публичного распределения участков под рекреационное освоение. Механизм, аналогичный сингапурской системе электронных аукционов Smart Land Management, позволит осуществлять предоставление прав на использование земель с заранее утвержденными параметрами застройки, нормативами плотности и функциональными ограничениями. Это обеспечит высокую степень конкурентности среди девелоперов, правовую определенность и эффективное использование земельных ресурсов.

Комплексная имплементация указанных инновационных решений — от региональной кластеризации и цифрового анализа территорий до экологической сертификации и механизмов инвестиционного страхования — позволит не только устранить существующие институциональные и пространственные барьеры, но и заложить основы для формирования новой модели устойчивого территориального развития курортной отрасли Северо-Кавказского федерального округа, основанной на принципах интеграции, предсказуемости и экологической ответственности.

В заключение можно отметить, что для повышения инвестиционной привлекательности курортных учреждений СКФО необходимо не только устранение существующих барьеров, но и создание условий для долгосрочного устойчивого развития туристической отрасли. Комплексный подход, основанный на интеграции международного опыта и адаптации лучших практик к российским реалиям, обеспечит эффективное использование туристического потенциала региона и будет способствовать его социально-экономическому процветанию.

Заключение

В рамках проведенного исследования выявлены ключевые факторы, ограничивающие инвестиционную активность в сфере курортной инфраструктуры Северо-Кавказского федерального округа. Несмотря на наличие значительного туристско-рекреационного потенциала, регион сталкивается с серьезными проблемами, среди которых доминирует неэффективное территориальное размещение курортных объектов. Данный фактор формирует цепочку негативных последствий, включая экологическую деградацию, экономические убытки и снижение уровня доверия со стороны потенциальных инвесторов.

Для преодоления вызовов и повышения инвестиционной привлекательности региона необходимо акцентировать внимание на совершенствовании механизмов территориального планирования с использованием современных геоинформационных технологий, обеспечивающих комплексный анализ пространственных данных. Существенное значе-



ние имеет усиление экологического мониторинга и внедрение обязательных процедур экологической экспертизы на всех этапах реализации инвестиционных проектов.

Кроме того, важным направлением является оптимизация нормативно-правовой базы, направленной на упрощение административных процедур, минимизацию бюрократических барьеров и создание благоприятных условий для инвесторов. Адаптация передового зарубежного опыта, в частности в области экологического регулирования и стратегического планирования, позволит активизировать приток инвестиций и будет способствовать устойчивому социально-экономическому развитию региона.

Таким образом, интеграция инновационных методов управления, эффективное использование туристско-рекреационного потенциала и комплексный подход к решению существующих проблем создадут основу для формирования привлекательной инвестиционной среды, что станет катализатором устойчивого развития Северо-Кавказского федерального округа в долгосрочной перспективе.

Список литературы

1. Общие сведения об особо охраняемых природных территориях по Российской Федерации за периоды 2021 – 2023 гг. // Федеральная служба государственной статистики. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1-ООПТ_2023.xlsx (дата обращения: 19.03.2025).
2. Об основах туристской деятельности в Российской Федерации : федер. закон от 24 ноября 1996 г. №132-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. №49. Ст. 5491.
3. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : федер. закон от 25 февраля 1999 г. №39-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1999. №9. Ст. 1096.
4. Об особо охраняемых природных территориях : федер. закон от 14 марта 1995 г. №33-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1995. №12. Ст. 1024.
5. Стратегия социально-экономического развития Северо-Кавказского федерального округа до 2025 года (утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2010 г. №1485-р) // Собрание законодательства РФ. 2010. №37. Ст. 4741.
6. Стратегия развития туризма в Российской Федерации до 2035 года (утв. распоряжением Правительства РФ от 20 сентября 2019 г. №2129-р). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации : государственная программа Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. №318) // Собрание законодательства РФ. 2014. №17. Ст. 2026.
8. Directive 2011/92/EU of the European Parliament and of the Council of 13 December 2011 on the assessment of the effects of certain public and private projects on the environment (EIA Directive) // Official Journal of the European Union. L 26. 28.01.2012. P. 1 – 21.
9. Directive 2001/42/EC of the European Parliament and of the Council of 27 June 2001 on the assessment of the effects of certain plans and programmes on the environment (SEA Directive) // Official Journal of the European Communities. L 197. 21.07.2001. P. 30 – 37.



10. Regulation (EU) 2020/852 of the European Parliament and of the Council of 18 June 2020 on the establishment of a framework to facilitate sustainable investment, and amending Regulation (EU) 2019/2088 (EU Taxonomy Regulation) // Official Journal of the European Union. L 198. 22.06.2020. P. 13–43.

11. Глухов А.Н., Архангельский В.А., Ефименко Н.В. и др. О современном состоянии государственного контроля природных лечебных ресурсов в особо охраняемом эколого-курортном регионе Российской Федерации — Кавказские Минеральные Воды // Курортная медицина. 2024. №4. С. 5–24. doi: https://doi.org/10.24412/2304-0343-2024_4_5.

12. Мамбетова Ф.М., Айтпоева З.Х., Тутукова М.Р., Бекалдиева З.С. Туризм как направление социально-экономического развития Северо-Кавказского федерального округа // Экономика и предпринимательство. 2024. №11 (172). С. 535–540. doi: [10.34925/EIP.2024.172.11.092](https://doi.org/10.34925/EIP.2024.172.11.092).

13. Оборин М.С. Проектный подход к развитию горного туризма на Северном Кавказе // Устойчивое развитие горных территорий. 2023. Т. 15, №2 (56). С. 317–325. doi: [10.21177/1998-4502-2023-15-2-317-325](https://doi.org/10.21177/1998-4502-2023-15-2-317-325).

14. Дега Н.С., Реснов Д.Г., Байрамкулова А.Р. Проблемы развития экологического туризма на особо охраняемых природных территориях (на примере Тебердинского национального парка) // Мониторинг. Наука и Технологии. 2024. №4 (62). С. 35–42. doi: <https://doi.org/10.25714/MNT.2024.62.005>.

15. Стародубровская И., Ситкевич Д. Туризм и модернизация в республиках Северного Кавказа — новые возможности догоняющего развития // Экономическая политика. 2024. Т. 19, №5. С. 84–113. doi: <https://doi.org/10.18288/1994-5124-2024-5-84-113>.

16. Минаков А.В. Региональные проблемы развития туризма в регионах Северо-Кавказского федерального округа // Вопросы региональной экономики. 2024. №4 (61). С. 121–131. doi: <https://doi.org/10.24412/2687-0185-2024-4-259-266>.

17. Махмудов Р.К., Верозуб Н.В., Проскурин В.С. Методика геоинформационного картографирования природно-рекреационных ресурсов Северного Кавказа для развития туризма // ИнтерКарто. ИнтерГИС. 2020. Т. 26, №3. С. 404–415. doi: [10.35595/2414-9179-2020-3-26-404-415](https://doi.org/10.35595/2414-9179-2020-3-26-404-415).

18. Корпорация развития Северного Кавказа : [офиц. сайт]. URL: <https://investkavkaz.ru> (дата обращения: 05.04.2025).

Об авторах

Наталья Сергеевна Дега — канд. геогр. наук, доц., Карачаево-Черкесский государственный университет им. У.Д. Алиева, Россия.

E-mail: dega999@mail.ru

SPIN-код: 9934-7220

ORCID: 0000-0002-5154-4601

Дмитрий Георгиевич Реснов — асп., Карачаево-Черкесский государственный университет им. У.Д. Алиева, Россия.

E-mail: style-envil@mail.ru

SPIN-код: 3567-5624

Лаура Иссаевна Апшоева — канд. геогр. наук, зав. кафедрой физической и экономической географии, Карачаево-Черкесский государственный университет им. У.Д. Алиева, Россия.

E-mail: appoeval@mail.ru

SPIN-код: 3743-9059



N. S. Dega, D. G. Resnov, L. I. Appoeva

**PROBLEMS OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF RESORT
FACILITIES IN THE NORTH CAUCASUS FEDERAL DISTRICT
IN THE CONTEXT OF THEIR IRRATIONAL TERRITORIAL LOCATION**

Umar Aliev Karachay-Cherkessia State University, Karachaevsk, Russia

Received 21 March 2025

Accepted 28 May 2025

doi: 10.5922/vestniknat-2025-3-1

21

To cite this article: Dega N.S., Resnov D.G., Appoeva L.I., 2025, Problems of investment attractiveness of resort facilities in the North Caucasus Federal District in the context of their irrational territorial location, *Vestnik of Immanuel Kant Baltic Federal University. Series: Natural Sciences*, №3. P. 5 – 21. doi: 10.5922/vestniknat-2025-3-1.

The study examines the factors limiting investment inflows into the development of resort infrastructure in the North Caucasus Federal District. Particular attention is given to the consequences of inefficient spatial distribution of resort facilities, which generate significant environmental threats and negatively affect the sustainable functioning of the region's tourist and recreational systems. The research methodology employed systemic, comparative, and structural analysis. The study identified the key obstacles to investment development, including environmental degradation, irrational use of natural resources, and deficiencies in the territorial management system. The practical significance of the research lies in the applicability of its findings for designing strategies for the sustainable development of tourist and recreational areas in the North Caucasus Federal District. The conclusion outlines a set of proposals aimed at reducing environmental risks, enhancing the efficiency of spatial planning, and creating favorable conditions for the sustainable development of the tourist and recreational potential of the North Caucasus Federal District.

Keywords: sustainable development, tourist and recreational systems, resort facilities, investment attractiveness, North Caucasus Federal District, irrational territorial location

The authors

Dr Natalia S. Dega, Associate Professor, Umar Aliev Karachay-Cherkessia State University, Russia.

E-mail: dega999@mail.ru

SPIN-код: 9934-7220

ORCID: 0000-0002-5154-4601

Dmitry G. Resnov, PhD student, Umar Aliev Karachay-Cherkessia State University, Russia.

E-mail: style-envil@mail.ru

SPIN-код: 3567-5624

Dr Laura I. Appoeva, Head of the Department of Physical and Economic Geography, Umar Aliev Karachay-Cherkessia State University, Russia.

E-mail: appoeval@mail.ru

SPIN-код: 3743-9059