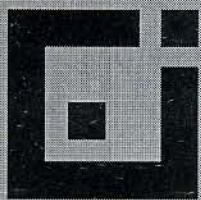




ГODOBOЙ OTЧET

1996

Фонд
"ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА"



Фонд

„ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА“

негосударственная некоммерческая организация

Образован в 1995 году

г. Москва

ПОПЕЧИТЕЛЬСКИЙ СОВЕТ

САБУРОВ

Евгений Федорович
Председатель Попечительского совета,
Директор Института проблем
инвестирования банка МЕНАТЕП

АПРЕЛЕВ

Константин Николаевич
Президент Российской гильдии риэлторов

ДУБЕНИН

Сергей Константинович
Председатель Центрального Банка
Российской Федерации

ЕГОРОВ

Сергей Ефимович
Президент Ассоциации российских банков

НЕМЦОВ

Борис Ефимович
Губернатор Нижегородской области

СТРАЙК

Раймонд
Главный специалист
Института экономики города (США)

УЧРЕДИТЕЛИ

КОСАРЕВА

Надежда Борисовна

КЛЕПИКОВА

Елена Григорьевна

ПУЗАНОВ

Александр Сергеевич

ПИНЕГИНА

Маргарита Владимировна

СУЧКОВ

Андрей Юрьевич

ШАПИРО

Марина Давидовна



Содержание

Предыстория создания и деятельности Фонда “Институт экономики города”	4
Основные направления деятельности.....	5
Региональная деятельность Фонда “Институт экономики города”	6
Реформам в жилищной сфере нужна концепция и правовое обеспечение	8
Нормативно-правовые акты в области жилищной реформы, разработанные при участии сотрудников Фонда “Институт экономики города”	8
Опыт комплексной реформы управления и обслуживания муниципального жилищного фонда	11
Конкурсное обслуживание жилья: новые возможности	12
Ведомственный жилищный фонд: варианты решения проблем	14
Первые примеры управления товариществами собственников жилья	15
Проблемы рационального использования финансовых ресурсов при управлении товариществами собственников жилья	16
Дома-новостройки: как организовать управление их эксплуатацией	17
Обучение — важный фактор становления системы долгосрочного ипотечного кредитования	18
Кредитование строительства и реконструкции жилья: новые перспективы	19
Пути решения проблемы финансирования городской инфраструктуры	20
Использовать опыт соседей. Организация форума стран Восточной Европы и СНГ по проблемам жилищно-коммунального хозяйства	22
Список семинаров, конференций, выступлений, организованных при участии Фонда “Институт экономики города”	24
Информационный центр и библиотека	27
Исполнительная структура Фонда	28



САБУРОВ

Евгений Федорович

**Председатель Попечительского Совета
Фонда "Институт экономики города"**

**Директор Института проблем
инвестирования банка МЕНАТЕП**

Я рад возможности поздравить учредителей и сотрудников Фонда "Институт экономики города" с успешным завершением первого года работы нового российского научно-исследовательского, аналитического и методического центра, занимающегося проблемами социально-экономического развития и реформирования российских городов и регионов.

Для меня было вполне естественным принять предложение возглавить первый состав Попечительского совета Фонда "Институт экономики города" и внести тем самым посильный вклад в становление нового российского независимого института, так как многие его учредители и сотрудники давно являются моими коллегами и мы разделяем общие взгляды на проблемы проведения социально-экономических реформ в нашей стране.

Большинство институтов и центров, которые были созданы в России за последние пять лет, занимаются, как правило, проблемами макроэкономического развития, международными отношениями или анализом политических процессов в стране.

Именно поэтому я особенно приветствую создание российского Института, который занимается серьезным изучением и разработкой концепции жилищной реформы в России — одного из важнейших элементов социально-экономических реформ в целом.

Я высоко оцениваю профессиональный уровень сотрудников, а также эффективную помощь, оказываемую Институтом представительным и исполнительным органам федеральной власти, местным администрациям, общественным организациям и банковским структурам.

Основная задача Попечительского совета Фонда "Институт экономики города" — содействовать разработке эффективной концепции и программы деятельности института, обеспечивающих его жизнеспособность и позитивное перспективное развитие. Первый год существования Фонда продемонстрировал большие возможности данного коллектива и подтвердил актуальность выбранных целей и задач его деятельности.

Мне хотелось бы пожелать успехов в дальнейшем становлении нового института и развитии его самостоятельности и независимости.

Сабуров Е.Ф.



КОСАРЕВА **Надежда Борисовна**

Президент Фонда
"Институт экономики города"

1996 год стал для сотрудников Фонда "Институт экономики города" годом институционального становления, определения перспективных направлений развития и финансовой самостоятельности.

Основное направление деятельности Фонда на данном этапе — осуществление жилищной реформы в России — выбрано не случайно. Трудно переоценить важность решения жилищной проблемы для судьбы демократических преобразований в России. Прежде всего, жилищный фонд является национальным богатством страны и ее граждан. Сегодня содержание жилищного фонда — основная статья расходов бюджетов российских городов, и без проведения кардинальной реформы жилищно-коммунального хозяйства продвижение по пути дальнейших экономических преобразований невозможно. Обеспеченность жильем является острейшим фактором социальной стабильности и показателем уровня благосостояния граждан. Помимо этого, активизация жилищного строительства способна дать серьезный макроэкономический эффект, обеспечить мощный импульс к общему подъему производства.

Фонд "Институт экономики города" занимается разработкой и внедрением новых подходов к решению проблем жилищного хозяйства, финансирования жилья и городской инфраструктуры, муниципального самоуправления, городского землепользования, социальной защиты населения и другими вопросами социально-экономической жизни городов.

Работа Фонда "Институт экономики города" содействовала появлению первых позитивных результатов реализации жилищной реформы. Можно констатировать, что жилищное строительство является единственной отраслью российской экономики, которая имеет тенденцию к росту. Во многом этому способствовало расширение и радикальное изменение Федерального законодательства в области жилищной политики, а также конкретные реформы в сфере финансирования, организации управления и обслуживания жилищно-коммунального хозяйства. В подготовке и реализации многих из них принимали участие сотрудники Фонда.

Сотрудники Фонда принимали активное участие в работе над проектами Федеральных законов: "Об ипотеке (залоге недвижимости)", "О товариществах собственников жилья", "Жилищного кодекса", "Градостроительного кодекса", Государственной целевой программы "Жилище", Указов Президента РФ и Постановлений Правительства РФ по вопросам жилищной реформы.

Основная задача Фонда сегодня — способствовать дальнейшему продвижению вперед жилищной реформы в России как одного из важнейших элементов рыночных преобразований в экономике страны в целом.

В будущем мы намерены развивать в Институте новые научно-исследовательские и учебные программы в области социально-экономического развития российских городов, поскольку наша основная цель — становление экономической и финансовой самостоятельности и социальной стабильности регионов страны.

 Косарева Н.Б.

ПРЕДЫСТОРИЯ СОЗДАНИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА"

В марте 1992 года было заключено Соглашение между Российской Федерацией и Агентством Международного Развития США (АМР США) о техническом содействии, в жилищном секторе. В программе первоначальных работ основное внимание было уделено трем проблемам:

- Оказание консультативной помощи Российской Федерации по созданию законодательной базы реформы жилищного сектора.
- Осуществление ряда демонстрационных проектов в области реформы жилищного сектора.
- Создание системы долгосрочного жилищного финансирования.

СОТРУДНИКИ Фонда "Институт экономики города"

На 1 января 1997 года в Фонде "ИЭГ" работают на контрактной основе 36 сотрудников.

Из 36 сотрудников Фонда 32 имеют высшее образование, 2 — неоконченное высшее и 2 — среднее образование.

Из 23 специалистов 15 имеют ученую степень кандидатов наук.

Большинство сотрудников Фонда выпускники экономического, географического, юридического факультетов МГУ, других экономических и юридических вузов Москвы.

Все сотрудники Фонда "ИЭГ" имеют опыт работы в различных академических, научных и учебных институтах, как государственных, так и частных, а также опыт работы в банках, иностранных фирмах и представительствах.

Институт экономики города (Вашингтон, США) развернул свою деятельность в России в качестве подрядчика АМР США по реализации данной программы. В августе 1992 года руководителем программы стал Раймонд Страйк.

С самого начала работы над проектом американские эксперты Института экономики города поняли, что без российских специалистов осуществить программу будет сложно. При реализации проекта была принята концепция синтеза мирового опыта и знания российской специфики в жилищной сфере.

Количество российских специалистов, работающих с самого начала в рамках данной программы, примерно в шесть раз превышало количество американских специалистов. Ядро российских профессионалов приняло решение продолжать работать вместе после окончания программы АМР США.

Они и стали основным составом научных сотрудников, консультантов и экспертов созданного и зарегистрированного 21 ноября 1995 года нового российского института — Фонда "Институт экономики города" как негосударственной, некоммерческой организации.

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Эффективность проведения реформ в жилищном хозяйстве в значительной мере определяется их системным внедрением в этом секторе экономики. Именно этим объясняется тот факт, что Фонд предпринимает активные усилия по комплексной реализации основных направлений жилищной реформы в тех городах и регионах Российской Федерации, с которыми проводилась основная работа в 1996 году, среди них: Москва, Санкт-Петербург, Нижегородская область, Рязань, Владимир, Петрозаводск, Новочеркасск, Волхов, Череповец, Новгород, Владивосток, Иркутск, Ростов-на-Дону и многие другие.

Фонд "Институт экономики города" в 1996 году продолжал выступать в качестве субподрядчика Международного представительства Института экономики города (США) по реализации соглашения Правительства Соединенных Штатов Америки (в лице Агентства Международного Развития США) и Правительства Российской Федерации о техническом содействии в жилищном секторе. Фонд осуществлял работы на субподряде у Института Экономики Города (США) по следующим основным направлениям:

- Работа по созданию правовой базы жилищной реформы.
- Внедрение эксплуатации муниципального жилищного фонда частными компаниями на конкурентной основе.
- Реформа оплаты жилья и внедрение жилищных субсидий.
- Создание товариществ собственников жилья.
- Долгосрочное ипотечное жилищное кредитование.
- Кредитование строительства жилья.
- Финансирование создания инфраструктуры для жилой застройки.

После регистрации в ноябре 1995 года Фонд "Институт экономики города" начал проводить активную политику поиска новых заказчиков и партнеров.

В 1996 году Фондом был заключен ряд контрактов на выполнение различных видов работ в области разработки и реализации жилищной реформы со многими международными и российскими организациями:

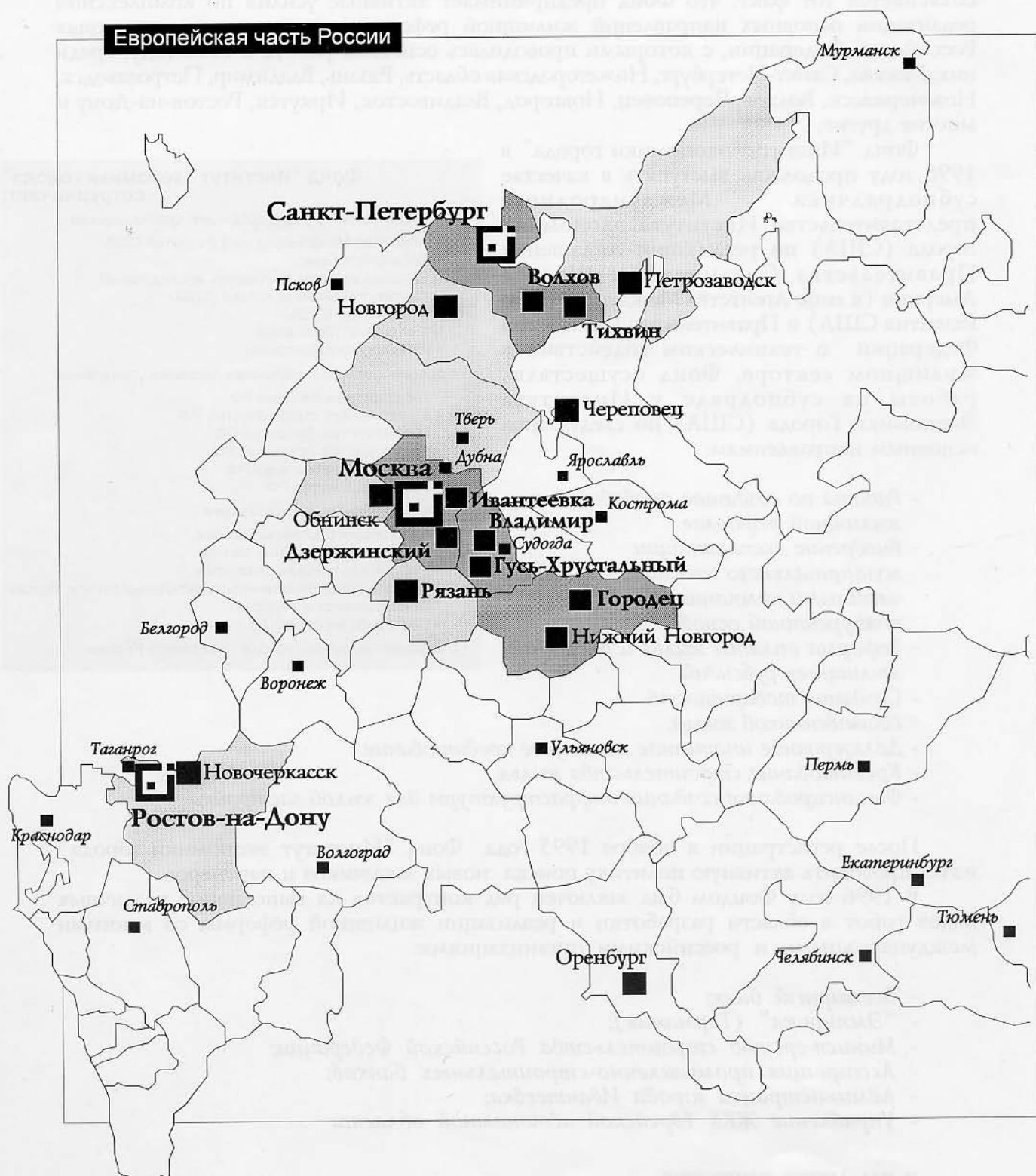
- Всемирный банк;
- "Эмпирика" (Германия);
- Министерство строительства Российской Федерации;
- Ассоциация промышленно-строительных банков;
- Администрация города Ивантеевка;
- Управление ЖКХ Еврейской автономной области

и ряд других контрактов.

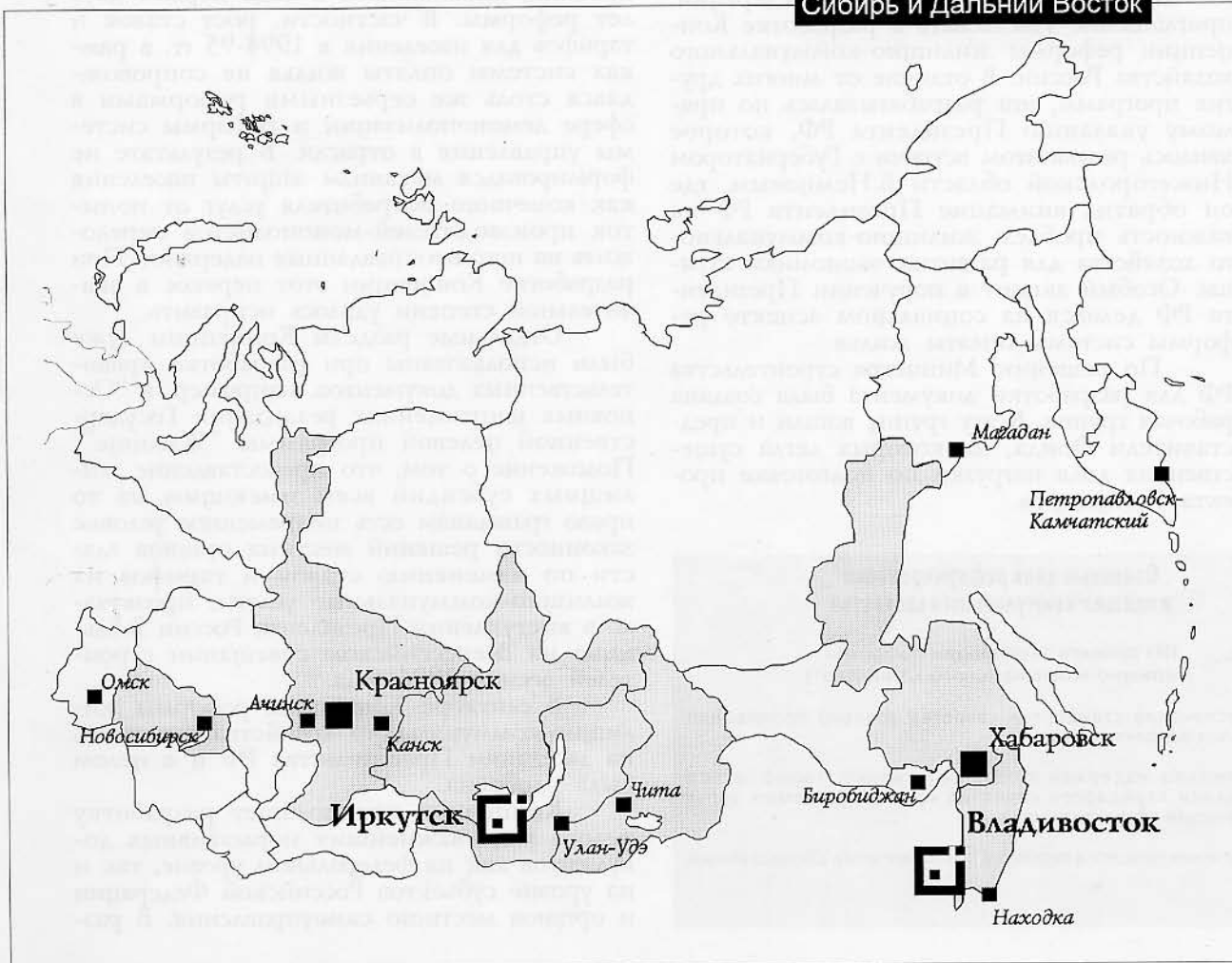
Фонд "Институт экономики города" сотрудничает:

- с зарубежными и международными организациями
 - Агентство Международного Развития США
 - Всемирный банк
 - Европейская сеть жилищных исследований
 - Институт экономики города (США)
 - Фонд Форда (США)
 - "Эмпирика" (Германия)
 - НИКО (Великобритания)
- с российскими федеральными органами управления
 - Государственная Дума РФ
 - Министерство строительства РФ
 - Министерство финансов РФ
 - Министерство экономики РФ
 - Министерство юстиции РФ
 - Госкомимущество РФ
- с общественными организациями
 - Ассоциация российских банков
 - Ассоциация ипотечных банков
 - Российская гильдия риэлторов
 - Ассоциация промышленно-строительных банков "Россия"
 - Союз российских городов
 - Союз работников ЖКХ
- с администрациями городов и регионов России.

РЕГИОНАЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФОНДА "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА"



Сибирь и Дальний Восток



Иркутск

Региональные центры систематического проведения семинаров и консультаций



Красноярск

Центры периодического проведения тематических семинаров, консультаций и совместной работы по проектам реформ



Волгоград

Города, где проводились разовые консультации и встречи



Регионы систематического сотрудничества



Регионы периодического сотрудничества

РЕФОРМАМ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ НУЖНА КОНЦЕПЦИЯ И ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Весной 1996 года Фонд "Институт экономики города" получил заказ от федеральных органов власти Российской Федерации: приглашение участвовать в разработке Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства России. В отличие от многих других программ, эта разрабатывалась по прямому указанию Президента РФ, которое явилось результатом встречи с Губернатором Нижегородской области Б.Немцовым, где он обратил внимание Президента РФ на важность проблем жилищно-коммунального хозяйства для развития экономики страны. Особый акцент в поручении Президента РФ делался на социальном аспекте реформы системы оплаты жилья.

По решению Министра строительства РФ для разработки документа была создана рабочая группа. В эту группу вошли и представители Фонда, на которых легла существенная доля нагрузки по подготовке проекта Концепции.

Основные цели реформирования жилищно-коммунального хозяйства

(Из проекта "Концепции реформы
жилищно-коммунального хозяйства")

- обеспечение стандартов качества условий проживания (социальная эффективность);
- снижение издержек и, соответственно, тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг (экономическая эффективность);
- смягчение процесса перехода к экономически обоснованным ставкам.

В первую очередь, специалисты Фонда пытались найти решение наиболее острых проблем, вызывавшихся в ходе первых двух лет реформы. В частности, рост ставок и тарифов для населения в 1994-95 гг. в рамках системы оплаты жилья не сопровождался столь же серьезными реформами в сфере демонополизации и реформы системы управления в отрасли. В результате не формировался механизм защиты населения как конечного потребителя услуг от попыток производителей-монополистов переложить на него неоправданные издержки. При разработке Концепции этот перекос в значительной степени удалось исправить.

Отдельные разделы Концепции уже были использованы при разработке правительственных документов, например, в "Основных направлениях реализации Государственной целевой программы "Жилище". Положение о том, что предоставление жилищных субсидий всем имеющим на то право гражданам есть неперемное условие законности решений местных органов власти по изменению ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, прозвучало в выступлении Президента России Б.Ельцина на Всероссийском совещании строителей весной 1996 года.

В сентябре Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства слушалась на заседании Правительства РФ и в целом была одобрена.

Концепция предполагает разработку целого ряда важнейших нормативных документов как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. В раз-

Основные правовые акты, разработанные при участии Фонда в 1996 году.

ПРАВОВЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- Федеральный закон от 15.06.96 № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья".
- Федеральный закон от 17.08.96 № 116-ФЗ "О распределении жилищных субсидий между районами Крайнего Севера и приравненными к ним местностями в 1996 году".
- Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (На рассмотрении Федерального собрания).
- Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)" (На рассмотрении Государственной Думы).

- Федеральный закон "О внесении дополнений в закон Российской Федерации "О налоге на добавленную стоимость" (На рассмотрении Государственной Думы).

- Федеральный закон "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (На рассмотрении Государственной Думы).

- Федеральный закон "О внесении дополнений и изменений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (На рассмотрении Государственной Думы).

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (На рассмотрении Государственной Думы).

- Жилищный кодекс Российской Федерации (Проект).

- Указ Президента РФ от 29.03.96 № 430 "О государственной поддержке граждан в строительстве и приобретении жилья".

работке многих из них сотрудники Фонда принимают участие как члены рабочих групп либо как эксперты.

Фонд принял также активное участие в разработке Федеральной целевой программы "Свой дом", которая была утверждена 27 июня 1996 г. постановлением Правительства Российской Федерации (№753).

Главной целью Программы является создание организационных, правовых и финансовых предпосылок для ускоренного решения жилищной проблемы, обеспечение всех категорий граждан доступным жильем. Программой предусматривается развитие механизмов субсидирования, льготного налогообложения и долгосрочного кредитования.

Из Федеральной целевой программы "Свой дом"

(Принята Постановлением Правительства РФ от 27.06.96, №753)

"Одним из основных принципов Программы является направление значительной части бюджетных инвестиций в жилищное строительство на поддержку граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и способных использовать собственные средства на строительство или иные формы приобретения жилья.

Государственная поддержка нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан может осуществляться путем предоставления безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья, компенсаций и других форм безвозвратной помощи населению, бюджетного кредитования населения на возвратной основе через существующую банковскую систему."

Фонд по заданию Министерства экономики Российской Федерации разработал Концепцию финансово-кредитного механизма обеспечения доступности жилья, которая в значительной

части вошла в окончательный вариант Программы.

Основное внимание в предложениях Фонда уделялось механизму финансирования жилищного сектора, в частности условиям внедрения, развития и широкого распространения долгосрочного ипотечного жилищного кредитования населения.

Предложен комплекс мер по формированию финансово-кредитного механизма, нацеленного на решение проблемы улучшения жилищных условий граждан. В частности, предусмотрено развитие системы кредитных инструментов:

- *краткосрочных (на 2—4 месяца) "промежуточных" кредитов, предполагающих использование принадлежащей заемщику квартиры для оплаты первоначального взноса при получении долгосрочного кредита на покупку нового жилья;*
- *среднесрочных (от 6 месяцев до 1,5 лет) кредитов на финансирование жилищного строительства, предоставляемых застройщикам;*
- *долгосрочных кредитов гражданам на приобретение жилья на срок 10-25 лет;*
- *муниципальных кредитов или займов на финансирование инженерной инфраструктуры жилой застройки, обеспеченных частью будущих платежей за соответствующие коммунальные услуги.*

— Указ Президента РФ от 29.03.96 № 431 "О новом этапе реализации Государственной целевой программы "Жилище".

— Указ Президента РФ от 29.03.96 № 432 "О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов".

— Постановление Правительства РФ от 18.06.96 № 707 "Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг".

— Постановление Правительства РФ от 27.06.96, № 753 "О федеральной целевой программе "Свой дом".

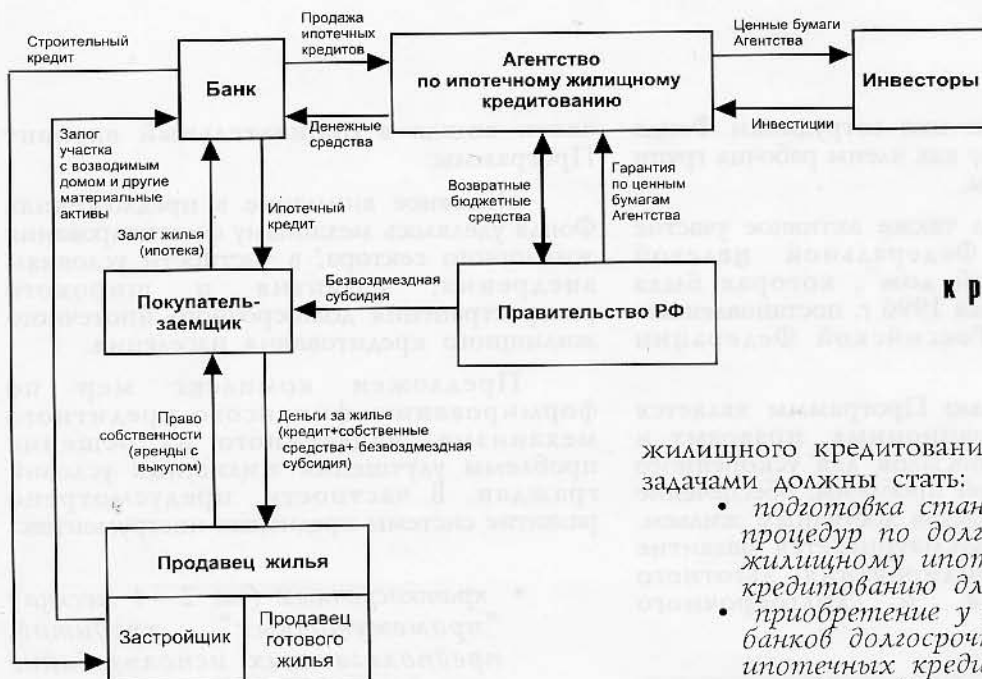
— Постановление Правительства РФ от 03.08.96, № 937 "О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья".

— Постановление Правительства РФ от 26.08.96 № 1010 "Об агентстве по ипотечному жилищному кредитованию".

— "Методические Указания по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда" (Утверждены Приказом Минстроя РФ от 02.12.96 № 17-152).

— "Рекомендации по разработке и реализации программы предоставления безвозмездных субсидий (финансовой помощи) на строительство и приобретение жилья гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий" (Письмо Минстроя РФ от 20.11.96 № АШ-3-15/584 субъектам Федерации).

— Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства (На утверждении в Правительстве Российской Федерации).



**СХЕМА
ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ**

жилищного кредитования. Его основными задачами должны стать:

- подготовка стандартов и процедур по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию для банков;
- приобретение у коммерческих банков долгосрочных жилищных ипотечных кредитов, соответствующих выработанным требованиям и стандартам;
- выпуск под гарантии государства ценных бумаг, обеспеченных приобретенными ипотечными кредитами, и размещение их среди инвесторов.

26 августа 1996 г. было принято Постановление Правительства Российской Федерации №1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию", в подготовке концепции и механизма деятельности которого Фонд принимал непосредственное участие.

ПРАВОВЫЕ АКТЫ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

— Закон г. Москвы "Жилищный кодекс города Москвы" (Проект).

— Распоряжение Премьера Правительства Москвы от 25.03.96 № 281-РП "О проведении эксперимента по привлечению на конкурсной основе к управлению жилищным фондом частных компаний".

— Положение "О порядке конкурсного отбора предприятий различных форм собственности для выполнения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда" (Утверждено приказом Департамента инженерного обеспечения Правительства Москвы от 25.05.96, № 174).

— Положение "О порядке конкурсного отбора предприятий различных форм собственности для выполнения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда" (Утверждено приказом Департамента по содержанию жилищного фонда Мэрии Санкт-Петербурга от 10.07.96, №60).

— Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом Мэрии Санкт-Петербурга от 23.09.96 №574Р "Об оформлении правоустанавливающих документов на землю юридическим лицам, фактически использующих земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга и на подчиненных территориях".

— Инструкция "О порядке передачи объектов недвижимости, находящихся на балансе ГПРЭП, на баланс иных организаций" (Утверждена Департаментом по содержанию жилищного фонда, Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга 01.08.96, № 100/216-01).

— Постановление Администрации Нижегородской области от 24.07.96 №214 "Об упорядочении системы оплаты населением жилищно-коммунальных услуг".

— Распоряжение Администрации Нижегородской области от 22.05.96 №678Р "О введении на территории Нижегородской области платы за найм жилых помещений в домах муниципального и государственного жилищных фондов".

ОПЫТ КОМПЛЕКСНОЙ РЕФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

С приходом к руководству Администрацией г. Новгорода реформаторски настроенной команды социально-экономическая ситуация в городе стала меняться как в целом, так и в жилищной сфере в частности.

За это время город превратился в своеобразный полигон жилищной реформы в регионе, где все ее аспекты и направления отрабатываются в комплексе и последовательно воплощаются в жизнь.

Особенно ценным и привлекательным является та последовательность и целенаправленность, с которой Администрация этого города проводит реформирование его жилищно-коммунального хозяйства.

Ярким примером совместной работы специалистов Фонда с Администрацией города стала реорганизация системы управления и обслуживания жилищного фонда. Работа эта началась с анализа специалистами городской Администрации затрат на содержание существующих многоуровневых структур, которые выполняли как функции управления, так и функции обслуживания жилищного фонда. Одновременно специалистами Фонда были разработаны и предложены для обсуждения варианты реорганизации структур по управлению и обслуживанию жилищного фонда, оптимальному распределению функций. Администрации г. Новгорода были также представлены материалы по организации Служб заказчика в городах, уже осуществивших реформирование управления и обслуживания жилищного фонда, — Рязани и Москве. В результате проделанной совместной работы город смог сформировать структуру управления муниципальным жильем, наиболее оптимально соответствовавшую его целям, в которую

вошли Жилищный комитет, Служба заказчика и более 10 самостоятельных муниципальных унитарных жилищно-эксплуатационных предприятий.

В соответствии с выбранным вариантом специалистами Фонда были проработаны юридические основы создаваемой системы, даны необходимые рекомендации. На основе предоставленных Фондом материалов был составлен пакет документов, включающий: Положение о Комитете по управлению жилищно-коммунальным хозяйством, Положение о Службе единого заказчика г. Новгорода, типовой Устав муниципального учреждения "Служба заказчика", типовой Устав муниципального жилищно-эксплуатационного предприятия.

В итоге, ранее существовавшая многоуровневая система — муниципальное предприятие, тресты, ЖЭУ — была трансформирована в двухуровневую: заказчик — подрядчик. При этом были сэкономлены значительные бюджетные средства, а также созданы предпосылки для перехода на договорные отношения и организации обслуживания жилья на конкурсной основе.

В отличие от многих других городов, Администрация города не побоялась активно включиться в реализацию программы организации конкурсов подрядных организаций по эксплуатации жилищного фонда. В городе к 1 октября 1996 года был завершен переход на договорные отношения в сфере обслуживания жилья, а в январе 1997 года был проведен первый конкурс среди подрядных предприятий различных форм собственности на обслуживание жилищного фонда, который выиграла одна из частных компаний.

КОНКУРСНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛЬЯ: НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Фонд “Институт экономики города” активно работает над разработкой методики организации конкурсов на выполнение работ по обслуживанию жилищного фонда, оказанию технической помощи муниципальным структурам в практической реализации конкурсного отбора подрядных предприятий, обучению сотрудников Служб заказчика по программе управления и конкурсного обслуживания жилья.

На конец декабря 1996 года в результате реализации программы конкурсного обслуживания жилья в Москве 15% муници-



Доля муниципального жилищного фонда, обслуживаемого частными компаниями на конкурсной основе по административным округам в г. Москве (в%), июнь 1996 г.

пального жилищного фонда города (более 381000 квартир) обслуживаются ремонтно-эксплуатационными предприятиями различных форм собственности, завоевавшими в результате победы на конкурсах право заключения договоров на эти виды работ.

До недавнего времени отбор предприятий на обслуживание жилищного фонда в Москве осуществлялся на основе “Примерного положения о порядке конкурсного отбора ремонтно-эксплуатационных предпри-

ятий для содержания и ремонта государственного и муниципального жилищных фондов”, утвержденного Постановлением Государственного комитета РФ по вопросам архитектуры и строительства от 01.04.94 №18-24. Однако за время, прошедшее с момента введения в действие упомянутого Положения, изменились условия функционирования жилищно-коммунального хозяйства, а также накопился определенный опыт по проведению конкурсов на выполнение работ по содержанию и ремонту жилищного фонда. Поэтому стало очевидным, что для дальнейшего распространения программы конкурсного отбора подрядных предприятий для обслуживания жилищного фонда необходимо усовершенствовать и обновить соответствующие нормативные документы. В пользу необходимости разработки нового положения по организации конкурсов говорили, в частности, следующие факты. При проведении конкурсов происходили недоразумения в процессе оценки участников и определения победителей, так как местные положения о проведении конкурсов рекомендовали проводить голосование и признавать преимущества участников, не дожидаясь окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В некоторых административных округах для организации конкурсов на обслуживание жилищного фонда использовались положения по конкурсному отбору подрядчиков на работы капитального ремонта, предписывающие конкурсантам использовать условные девизы вместо названий предприятий для соблюдения “объективности”, что неприемлемо для отбора подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда.

На основе опыта проведенных конкурсов сотрудники Фонда совместно с Департаментом инженерного обеспечения Правительства Москвы разработали новое Положение о порядке конкурсного отбора предприятий различных форм собственности для выполнения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, которое было утверждено Приказом Департамента инженерного обеспечения от 21.05.96. Новое Положение подробно регламентирует процедуру организации конкурса на обслужива-

ние жилищного фонда и методику определения победителей, устанавливая единый порядок для подобных мероприятий в г. Москве.

С тех пор, как практика привлечения к обслуживанию жилищного фонда, наряду с муниципальными, предприятий других организационно-правовых форм получила широкое распространение, количество частных ремонтно-эксплуатационных предприятий, имеющих лицензию на проведение этих работ, увеличилось на 88%, и уже в 1996 году было официально зарегистрировано 300 таких фирм. Данную динамику в значительной степени обусловили следующие факторы:

- возрастающее понимание того, что муниципальный заказ на работы по содержанию и ремонту жилищного фонда будет существовать всегда, а по мере реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг, финансирование этой деятельности будет более высоким и стабильным;

- возможность расширения объемов и видов работ, выполняемых подрядными предприятиями, за счет оказания населению дополнительных услуг, оплачиваемых непосредственно населением.

За счет создания активной конкурентной среды в сфере предложения услуг по эксплуатации жилищного фонда имели место случаи снижения расценок на конкрет-

ные виды ремонтно-эксплуатационных работ, что особенно важно в условиях дефицита бюджетных средств, направляемых на развитие жилищного хозяйства города.

Развитие конкуренции и возможности выбора подрядных предприятий в сфере содержания жилищного фонда заставляют участников конкурса пересматривать свое отношение к развитию материально-технической базы, себестоимости производства работ и качеству их выполнения. Снижение себестоимости работ позволяет частным фирмам без дополнительной оплаты выполнять целый ряд заказов города и Дирекции единого заказчика, направленных на развитие и укрепление инфраструктуры муниципального района и повышение социальной зашиты населения.

Положительный опыт Москвы побудил федеральные органы власти внести определенные коррективы в нормативно-правовые акты, регламентирующие условия развития конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации жилья.

В частности, Министерство строительства РФ разработало и утвердило "Примерное положение о порядке конкурсного отбора подрядчиков на обслуживание домов государственного и муниципального жилищных фондов" от 19.06.96г. №17-73, регламентирующее порядок проведения конкурсов для РФ.

Конкурсы на содержание и обслуживание жилья в России

(Данные на 01.01.97)

Город	Количество конкурсов	Количество пакетов	Компании-победители		Количество квартир, обслуживаемых на конкурсной основе
			муниципальные	немуниципальные	
ЧЕРЕПОВЕЦ	1	2	1	1	1,743
МОСКВА	41	55	3	48	358,945
НИЖНИЙ НОВГОРОД	4	9	3	6	5,098
НОВОЧЕРКАССК	2	7	0	7	2,992
НОВОСИБИРСК	7	7	2	5	10,730
ОРЕНБУРГ	3	3	2	1	7,927
ПЕТРОЗАВОДСК	2	5	1	2	12,719
РЯЗАНЬ	5	10	5	4	16,269
ВЛАДИМИР	2	6	0	6	5,188
ВОЛХОВ	2	3	0	2	2,255
ЕКАТЕРИНБУРГ	2	н/д	0	3	33,500

ВЕДОМСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД: ВАРИАНТЫ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ

Проблема ведомственного жилищного фонда — головная боль органов местного самоуправления всех муниципальных образований в России. С одной стороны, не принимать в муниципальную собственность нельзя — иначе не поднять промышленность. С другой стороны, приемка его связана с большими бюджетными затратами, которые можно разделить на две составляющие: бюджетное дотирование текущего содержания жилья и капиталовложения для создания необходимой материальной базы для обслуживания жилья. Так эта проблема трактуется в большинстве регионов России. Причем, если на текущую эксплуатацию принимаемого ведомственного жилищного фонда, как правило, предусмотрены хотя бы частичные трансферты из федерального бюджета, то проблема, какими силами обслуживать вновь принятый ведомственный фонд, — целиком местного значения. Традиционные муниципальные жилищно-эксплуатационные предприятия не заинтересованы в увеличении объема обслуживаемого жилищного фонда, поскольку в большинстве случаев реально не обладают достаточной для этого производственной базой. Конечно, решению проблемы способствовало бы создание Службы заказчика и проведение конкурсного отбора подрядчиков для обслуживания бывшего ведомственного жилья. Но в большинстве городов еще только подходят к пониманию необходимости ее создания, а ведомственное жилье необходимо принимать в муниципальное управление уже сегодня.

Интересное решение этой проблемы было найдено с помощью сотрудников Фонда «Институт экономики города» во Владимире: предложена и утверждена структура управления муниципальным жилищным хозяйством, в соответствии с которой функции собственника жилья выполняет Управление жилищно-коммунального хозяйства города (структурное подразделение Администрации города), наделенное своим расчетным счетом. Управление и обслуживание муниципального жилищного фонда осуществляется нынешними муниципальными предприятиями, которые постепенно будут реорганизованы с разделением функций управления и обслуживания.

Для управления принимаемым ведомственным жилищным фондом создается муниципальное унитарное предприятие, выполняющее роль заказчика на все жилищно-коммунальные услуги. Обслуживание принимаемого жилья предполагается осуществлять на конкурсной основе, что позволяет не создавать дополнительные производственные мощности муниципальных предприятий, а использовать свободные мощности других предприятий.

Такого типа предприятие «Жилищник» было создано в начале 1996 года на базе принимаемого вместе с жилищным фондом жилищно-коммунального комбината «Владимирстрой», осуществлявшего обслуживание жилищного фонда строительного комплекса. По результатам первых двух конкурсов на обслуживание жилищного фонда, предприятие заключило договоры с четырьмя частными фирмами на обслуживание бывшего ведомственного жилья и добилось успехов в деятельности, связанной с управлением вновь принятым муниципальным фондом.

Но не все безоблачно в жизни нового предприятия, которое сталкивается с рядом достаточно серьезных проблем. Например, сегодня оплата труда руководителя муниципального предприятия, а значит, и остальных сотрудников, зависит от численности его организации, что подталкивает руководителей к раздуванию штатов. Именно это и произошло в августе 1996 года, когда, приняв ведомственный фонд от Владимирского химического завода, МУП «Жилищник» не выставил его на конкурс, а организовал обслуживание жилищного фонда самостоятельно, увеличив при этом численность сотрудников предприятия. В такой ситуации гораздо разумнее было бы сделать оплату труда руководителей зависимой от объемов и качества выполняемых работ.

Подобный сценарий поддается исправлению, но лишь с момента принятия городского Положения о предприятиях, осуществляющих управление муниципальным жилищным фондом. Проект данного Положения, где определяются условия организации, функционирования, финансирования и контроля за работой таких предприятий, подготовлен специалистами Фонда «Институт экономики города» и находится на согласовании в Администрации г. Владимира. Его одобрение явилось бы еще одним важным шагом на пути формирования конкурентной среды в жилищном хозяйстве города Владимира.

ПЕРВЫЕ ПРИМЕРЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВАМИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Одно из направлений деятельности Фонда "Институт экономики города" — содействие сотрудникам жилищных организаций, областных и городских Администраций в подготовке нормативных актов, регулирующих формирование товариществ собственников жилья, а также консультационная помощь вновь образовавшимся товариществам собственников жилья и обучение по вопросам управления кондоминиумами.

Проблемы управления товариществами собственников жилья в разных городах и регионах решаются по-разному. Большинство уже созданных товариществ заключают договоры на управление и обслуживание жилья с муниципальными предприятиями по эксплуатации. Такой путь менее рискованный, но имеет очевидный негативный момент: товарищество добровольно отдает из своих рук возможность реального и эффективного контроля за расходованием средств и качеством услуг.

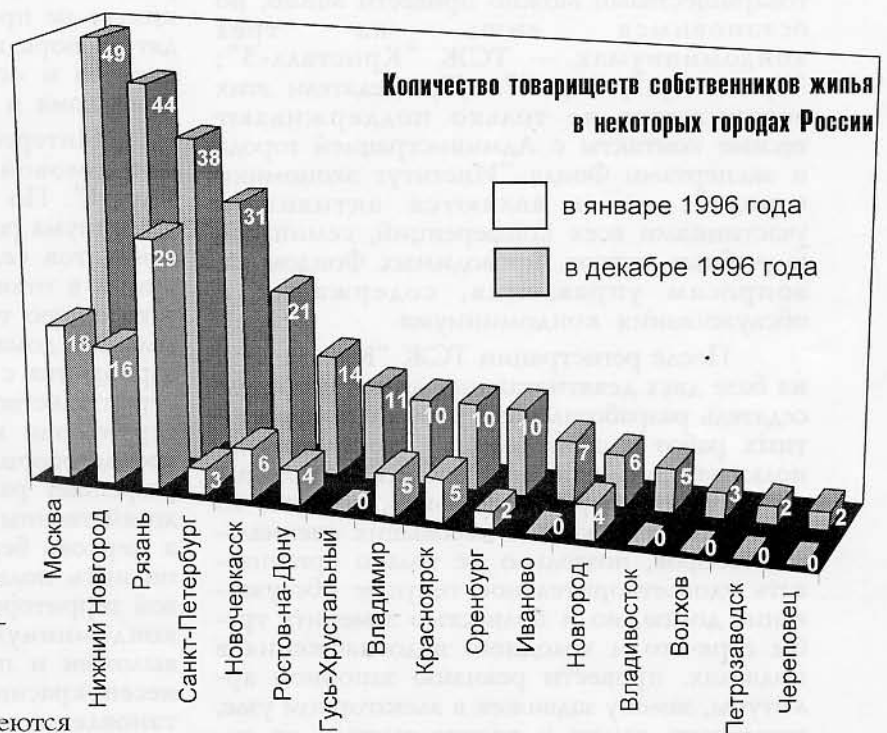
Но ряд товариществ собственников жилья не побоялся пойти по другому пути: возложить ответственность за управление кондоминиумом на независимого управляющего-профессионала.

В настоящее время уже имеются примеры профессионального управления кондоминиумами, в частности, в Нижнем Новгороде.

Одно из товариществ сразу же после регистрации привлекло к своей работе профессионала. Он уполномочен действовать от имени товарищества, имеет право финансовой подписи и ведет все дела товарищества. За время работы с Администрациями города

и области эксперты Фонда обобщали накопленный опыт и предоставляли необходимые консультации.

Деятельность по управлению кондоминиумами имеет широкие перспективы, принося признание и материальный достаток, а по мере создания все большего числа товариществ собственников жилья спрос на частное управление взамен услуг, предоставлявшихся ранее муниципальными предприятиями, будет возрастать.



В 1996 году эксперты Фонда "Институт экономики города" разработали специальный учебный курс "Управление недвижимым имуществом в кондоминиумах", рассчитанный на председателей товариществ и профессиональных управляющих недвижимостью, имеющих желание работать в товариществах собственников жилья.

ПРОБЛЕМЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ ПРИ УПРАВЛЕНИИ ТОВАРИЩЕСТВАМИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Рязань — один из городов, где в настоящее время организация товариществ собственников жилья (ТСЖ) не только доступна для населения, благодаря разработанным с участием специалистов Фонда "Института экономики города" местным нормативным документам, но и сами зарегистрированные товарищества отличаются активной деятельностью по улучшению содержания и обслуживания своих домов.

Примеров по эффективному использованию финансовых средств товариществами можно привести много, но остановимся лишь на трех кондоминиумах — ТСЖ "Кристалл-3", "Троллейбус", "Луч-4". Председатели этих товариществ не только поддерживают тесные контакты с Администрацией города и экспертами Фонда "Института экономики города", но и являются активными участниками всех конференций, семинаров и учебных курсов, проводимых Фондом по вопросам управления, содержания и обслуживания кондоминиума.

После регистрации ТСЖ "Кристалл-3" на базе двух девятиэтажных домов его председатель разработал план проведения ремонтных работ в своих домах. Экономное использование финансовых средств, состоящих из текущих сборов с жильцов, дотаций из городского бюджета и небольших специальных сборов, позволило не только организовать удовлетворительное текущее обслуживание домов, но и полностью заменить трубы горячего и холодного водоснабжения в подвалах, провести ревизию запорной арматуры, замену задвижек в элеваторном узле, установить замки и распределители на силовые щиты, поставить защитные сетки на чердаках и в подвалах. Эти работы были проведены в первые полтора года после регистрации товарищества. В будущих планах стоит установка металлических дверей в подъездах и проведение в них косметических ремонтов. Рациональный и экономный подход к расходованию средств на текущее содержание и обслуживание жилья позволил товариществу собрать достаточные суммы для проведения выборочного капитального ремонта.

Весьма показательно отношение жильцов к своему дому в ТСЖ "Троллейбус". Плата за проживание в этом ТСЖ не выше платы в домах муниципального жилищного фонда, однако имеющихся финансовых средств хватило не только на замену труб водоснабжения в подвале, но и на такое текущее обслуживание дома и придомовой территории, которое позволило кондоминиуму занять призовое место в городском конкурсе "Наш дом. Наш двор". Надо отметить, что никаких дополнительных мероприятий по подготовке к конкурсу в товариществе не проводилось: просто жильцы следят за порядком не только в своих квартирах, но и осознают себя собственниками всего дома и двора.

Интересное решение благоустройства придомовой территории нашло ТСЖ "Луч-4". По соседству с территорией кондоминиума расположен молеальный дом "Адвентистов седьмого дня", который содержится в отличном состоянии, имеет благоустроенную территорию. Представитель молеального дома обратился к председателю товарищества с просьбой дать разрешение на строительство хозяйственного строения на территории кондоминиума. Довольно быстро договорились о том, что товарищество разрешает разместить на своей территории хозяйственные постройки молеального дома, а церковь берет на себя обязательства выполнить полное благоустройство придомовой территории кондоминиума. Сейчас двор кондоминиума трудно узнать: аккуратно выложен и покрашен бордюр, тротуар обнесен красивым кованым заборчиком, установлены малые архитектурные формы. Впереди в планах товарищества — оформление детской площадки.

Казалось бы, простые примеры. Но не следует забывать, что это первые в России товарищества собственников жилья и за всеми этими негромкими успехами стоит огромная работа. Специалисты Фонда "Института экономики города" сотрудничают с председателями товариществ, выступают на общих собраниях товариществ, перед коллективами застройщиков, председателями кооперативов.

ДОМА-НОВОСТРОЙКИ: КАК ОРГАНИЗОВАТЬ УПРАВЛЕНИЕ ИХ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ

За последние годы коренным образом изменились механизмы финансирования жилищного строительства. В большинстве городов практически прекратилось финансирование строительства жилья из средств местных бюджетов. Застройщики финансируют строительство жилья за счет долевого участия различных юридических и физических лиц. Таким образом, уже в процессе строительства появляется возможность создания товариществ собственников жилья и часто местные Администрации активно содействуют этому процессу.

В частности, во Владимире все 10 зарегистрированных на 1.01.97 ТСЖ созданы на базе нового строительства. Первое товарищество собственников жилья было зарегистрировано в августе 1995 года. Этому предшествовала большая работа по подготовке необходимой нормативной базы для создания и деятельности ТСЖ, которую провели специалисты городской Администрации совместно с Фондом. Следует отметить, что предпосылки создания первого товарищества были, в первую очередь, экономические. Муниципальное жилищное предприятие, являясь монополистом по обслуживанию жилья на данной территории, выставило застройщику тяжелые финансовые условия приемки дома на баланс (передать 2% жилых помещений в распоряжение предприятия бесплатно; покрыть городские дотации на обслуживание жилья до конца календарного года, поскольку дом не включен в план обслуживания на текущий год). Проанализировав ситуацию и проконсультировавшись со специалистами Фонда "Институт экономики города", застройщик пришел к выводу о целесообразности регистрации товарищества собственников жилья. Его примеру последовали другие застройщики. В настоящее время муниципальные жилищные предприятия конкурируют за право обслуживать дома-новостройки.

Инициаторами создания первых товариществ выступали застройщики. Именно в этих товариществах возникали на первых порах огромные трудности, связанные с тем, что собственники еще не были готовы "взвалить" на свои плечи бремя ответственности за свой дом. Товарищества, зарегистрированные в последнее полугодие, создаются по инициативе самих собственников, которые не удовлетворены уровнем обслуживания, предлагаемым муниципальными предприятиями.

Одним из первых ТСЖ в городе было создано товарищество "Кондоминиум-1". Товарищество образовалось по инициативе застройщика, проявившего большой интерес к новой форме управления. Застройщик провел первое собрание собственников, нашел человека, согласившегося стать председателем правления ТСЖ. На первом собрании утвердили Устав товарищества, подготовленный застройщиком, и выбрали председателя. Застройщик оказал помощь в регистрации ТСЖ. Однако после получения свидетельства о регистрации ТСЖ интерес застройщика к новой форме управления жильем был исчерпан. Первый месяц жизни товарищества вызвал у жильцов неожиданный шок. При заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями оказалось, что дом находится на балансе застройщика и оплачивать коммунальные услуги необходимо по тарифам для промышленных предприятий. Из-за строительных недоделок через неделю после заселения дома было отключено теплоснабжение и газ.

После четырех месяцев весьма мучительного существования жильцов дома была создана инициативная группа, призванная найти решения для выхода из кризиса. В этом им помогли сотрудники Фонда "Институт экономики города". На общем собрании было избрано новое Правление ТСЖ и принято решение о привлечении профессионала на должность управляющего.

В настоящее время ТСЖ "Кондоминиум-1" — образцовое товарищество в городе. Дом оборудован домофонами, в подъездах и на территории кондоминиума чистота и порядок. В настоящее время ведется работа по закреплению за членами товарищества земли в общедолевою собственность, по получению в аренду дополнительного земельного участка для строительства автостоянки для жильцов дома, по установке газового котла для автономного отопления и горячего водоснабжения дома. При этом, следует подчеркнуть, что взносы жильцов ТСЖ "Кондоминиум-1" на содержание дома и оплату коммунальных услуг соответствуют уровню оплаты жилья и коммунальных услуг в муниципальных домах.

ОБУЧЕНИЕ — ВАЖНЫЙ ФАКТОР СТАНОВЛЕНИЯ СИСТЕМЫ ДОЛГОСРОЧНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Сегодня российскими банками уже накоплен значительный опыт предоставления кредитов на приобретение жилья. Совместно со многими московскими и региональными банками, Институтом экономики города (США) была проанализирована теория и практика, а в результате, был подготовлен единый комплект документов, инструкций, кредитных продуктов, программного обеспечения — всего того, что необходимо банкам, заинтересованным в развитии ипотечного бизнеса. Обобщение этого опыта, распространение апробированных отечественной и западной практикой методов и инструментов ипотечного кредитования является первоочередной задачей Фонда “Институт экономики города”.

К решению этой задачи Фонд подошел через создание программы систематического профессионального обучения банковских работников.

Совместно с Институтом экономики города (США) и крупнейшей американской корпорацией “Фенни Мэй”, действующей на вторичном рынке ипотечных кредитов США, сотрудники Фонда “Институт экономики города” разработали серию обучающих курсов по различным аспектам механизма ипотечного кредитования. В 1996 году было решено объединить часть этих курсов в единую обучающую программу, дополнив их имеющимся российским опытом и адаптировав таким образом к реалиям российской экономической и правовой среды. Эта программа получила название “Аттестованный ипотечный кредитор” и нашла

одобрение со стороны профессионалов банковского дела как у нас в стране, так и за рубежом.

Особенно следует отметить роль Ассоциации российских банков, которая не только поддержала программу, но и предоставила в издаваемом ею “Вестнике” место для публикации постоянной рубрики “Ипотека”. Таким образом, был создан механизм адресного доведения информации о проблемах и перспективах российского ипотечного бизнеса до более чем тысячи российских банков — членов Ассоциации.

В декабре 1996 г. состоялся первый из трех обучающих курсов, включенных в программу. В нем приняли участие представители ведущих московских банков, занимающихся ипотекой, а также работники банков из Ростова-на-Дону, Екатеринбурга, Тюмени, Читы и других городов. Курс получил самую высокую оценку слушателей, а работа самих участников курса была высоко оценена сотрудниками Фонда. Ведь для того чтобы получить положительную оценку своей работы, слушатели должны были пройти весьма жесткий письменный экзамен. Нам представляется особенно важным, что в процессе обучения — а это отчетливо почувствовалось уже на первом курсе — складывается неформальное сообщество профессионалов, способных реально ускорить развитие ипотечного кредитования в стране. Участники с готовностью делились своим опытом и, что нам было особенно приятно, выразили желание пройти последующие курсы обучения и получить в конечном итоге “Свидетельство аттестованного ипотечного кредитора”.

КРЕДИТОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЬЯ: РЕАЛЬНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

“Нет, это не шикарный офис, не торговый центр, не гостиница. Это обыкновенный шестидесятиквартирный дом. Сейчас в него уже въезжают счастливые жильцы, не так уж дорого по нынешним временам заплатившие за новые квартиры. И не поверить, что здесь было разбомбленное до основания вьетнамское общежитие. Здание целиком реконструировано, поэтому квартиры получились просторные и удобные. И этот дом построил банк...”. Так писали летом 1996 года местные череповецкие газеты после вручения строителями символического ключа от построенного ими дома Председателю правления акционерного коммерческого ипотечного банка “Соколбанк” во время торжественной презентации, на которую в числе других гостей были приглашены сотрудники Фонда “Институт экономики города”. Чем же все-таки был вызван в общем-то не свойственный по отношению к таким событиям интерес местной прессы именно к этому обычному пятиэтажному жилому дому?

Дело в том, что впервые в городе Череповце была применена схема финансирования строительства жилого дома, основная роль в которой принадлежала банку, и это был первый опыт банка в реализации подобной программы, а сотрудники Фонда способствовали ее разработке.

Сама по себе схема проста: фирме, выкупившей старое общежитие, банк предоставил под залог здания кредит на финансирование его реконструкции и осуществлял строгий контроль за ходом строительства, чтобы квартиры были готовы к продаже в определенный срок. Одновременно с этим, будущим покупателям квартир банк предложил накопительную схему, чтобы на момент заселения была оплачена половина стоимости приобретаемого жилья, а на оплату второй части банк мог предоставить кредит желающим под заранее оговоренный процент сроком на два года под залог покупаемой квартиры.

Однако за кажущейся простотой стоит отнюдь не легкий путь к успешному результату. Была и кропотливая работа банка по разработке финансовой схемы и консультации сотрудников Фонда “Институт экономики города” по различным вопросам кредитования строительства жилья и ипотечного кредитования; при взаимодействии всех участников был и совместный анализ денежных потоков по проекту, форм документов; было и обучение сотрудников банка на курсах, организованных Фондом. И это только один пример.

Банки, финансирующие строительство жилья, с которыми сотрудничает Фонд “Институт экономики города”

- Мосбизнесбанк, Москва
- Банк МЕНАТЕП, Москва
- “Столичный банк сбережений”, Москва
- “Токобанк”, Москва
- Банк “Санкт-Петербург”, Санкт-Петербург
- “Промстройбанк” Санкт-Петербург
- “Соколбанк”, Череповец
- “Приовнешторгбанк”, Рязань
- “Уралпромстройбанк”, Екатеринбург
- “Уральский индустриальный банк”, Екатеринбург
- “Восточно-сибирский банк”, Иркутск
- “Муниципальный банк им. Сергея Живаго”, Рязань
- Банковский дом “Нижний”, Нижний Новгород

В 1996 г. Фонд продолжал и расширял свою деятельность по вовлечению коммерческих банков в процесс кредитования строительства жилья посредством совместной разработки методологической базы жилищного кредитования, предоставления индивидуальных консультаций банкам по проблемам реализации конкретных проектов кредитования строительства, обучения банковского персонала по широкому аспекту проблем процесса кредитования периода строительства жилья.

ПУТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В 1996 году группа финансирования жилищной инфраструктуры Фонда "Институт экономики города" работала над проектами долгосрочного кредитования развития инфраструктуры сразу в нескольких городах России: Нижнем Новгороде, Владимире, Судогде (Владимирской области), Пскове, проводила семинары в г. Дзержинский (Московской области) и Санкт-Петербурге.

Наиболее близкими к реализации оказались два проекта : 1) долгосрочное кредитование газификации территории Судогодского административного района Владимирской области и 2) долгосрочное кредитование развития инженерной инфраструктуры в г. Нижний Новгород в рамках программы Администрации города по сносу ветхого жилого фонда в центральной части города.

Проект газификации Судогодского района предполагает финансирование

строительства газовых сетей и котельных посредством банковского кредитования с последующей выплатой долга из специально создаваемого Фонда Газификации (Фонда Погашения). Одновременно с вкладами областной и районной администрации в Фонд с момента его образования ежеквартально поступает определенная доля платежей населения области за природный сетевой газ.

Таким образом, Фонд Погашения формируется из трех основных источников:

- бюджет Владимирской области;
- бюджет Судогодского района;
- 14,5% платежей населения области за пользование природным газом.

Использование средств Фонда на погашение кредитов, а не на строительство, предусмотрено потому, что платежи по кредитам носят более равномерный характер, чем расходы на строительство (в расчетах заложены аннуитетные платежи по кредитам);

они меньше по абсолютному объему, хотя и производятся в течение более длительного срока.

В настоящем проекте Фонд Погашения выступает в роли заемщика и одновременно рассматривается как инструмент погашения кредитов и их обеспечения. В целях погашения необходимая сумма из Фонда

Результаты перехода на природный газ коммунальных служб и населения города Судогда

	До перехода на природный газ	После перехода на природный газ
Отопление 1 кв. метра жилья	650	442
Стоимость горячей воды в расчете на 1 человека	6 933	4 715
Стоимость 7,1 килограмм газа (норма на 1 человека)	8 392 (балонный газ)	635 (магистральный газ)

переводится в кредитующий банк. Таким образом, тариф, как источник погашения (увеличение тарифа), заодно играет роль обеспечения, пригодного для кредитора.

В силу того, что каждый квартал выплаты по кредиту составляют разную величину, а уровень тарифа (за вычетом влияния инфляции) остается неизменным в течение года, в определенные кварталы тарифные поступления превышают сумму, необходимую для погашения кредита. В предлагаемой модели предусмотрена возможность зачисления разницы между тарифными поступлениями и платежами по кредиту на депозит в банке под проценты (т.е. направлять разницу в Фонд Газификации).

Такая схема позволяет не только удерживать тариф на одном уровне в течение года, но и покрывать отрицательный баланс между тарифными поступлениями и платежами по кредиту в определенные кварталы средствами, накопленными на депозите.

Настоящая схема может быть использована для проекта развития любого вида городской инфраструктуры, связанной с жилищным сектором.

Второй проект группы финансирования инфраструктуры касался предварительного анализа возможности кредитования развития инфраструктуры для проекта реконструкции центральной части Нижнего Новгорода.

Проектом предусматривается снос ветхого жилого фонда в центре города, расселение 1856 постоянных жителей с 10

отдельных участков, а затем продажа права аренды высвобожденных земельных участков в целях их перепланировки, обустройства инфраструктурой и застройки.

Городская Администрация намеревается взять кредит у области на реализацию данного проекта, которая, в свою очередь, запланировала в конце января 1997 года выпуск и распространение еврооблигаций. Средства, вырученные от продажи облигаций, Администрация области намерена выдавать в кредит, в том числе и Администрации Нижнего Новгорода на реализацию проекта реконструкции центра города.

Анализ, сделанный группой финансирования инфраструктуры, определяет различные варианты финансовых обязательств (ежегодное погашение кредитов области) Администрации города, обязательные для выполнения при различных обстоятельствах, которые могут оказать отрицательное влияние на осуществление проекта (например, инфляция, снижение интереса к земельным аукционам).

Данный анализ был принят Администрацией Нижнего Новгорода в качестве возможного руководства к действию при осуществлении проекта.

Методика, разработанная группой финансирования инфраструктуры, позволяет произвести оценку многих параметров первоначального плана городской Администрации по финансированию проекта.

ИСПОЛЬЗОВАТЬ ОПЫТ СОСЕДЕЙ: **Организация форума стран Восточной** **Европы и СНГ по проблемам жилищно-** **коммунального хозяйства**

С 11 по 13 ноября 1996 г. В Москве прошла международная конференция "Реформирование жилищного сектора в Восточной Европе и странах Содружества Независимых Государств".

Организаторами конференции стали Фонд "Институт экономики города" (Россия) и Международное представительство Института экономики города (США). Конференция проводилась при поддержке Министерства строительства Российской Федерации, Агентства Международного Развития США, а также Европейской исследовательской сети в области жилищного сектора. На конференции рассматривался широкий круг проблем, связанных с реформированием жилищного сектора: реформа оплаты жилья; система социальной защиты населения и введение систе-



мы жилищных субсидий; совершенствование эксплуатации многоквартирных домов.

В работе конференции приняло участие более 100 человек из 18 стран; среди них представители органов государственной власти и управления, местных администраций, исследовательских институтов и центров, общественных организаций и объединений. Специальные доклады об опыте проведения реформы жилищного сектора в отдельных странах подготовили эксперты, представляющие Венгрию, Польшу, Словению, Эстонию, Украину и Россию. На открытии конференции выступили: Губернатор Нижегородской области Б.Е.Немцов, заместитель Министра строительства России А.Ш.Шамузафаров, заместитель Министра экономики России С.А.Васильев, депутат Государственной Думы России, заместитель Председателя Комитета по промышленности, строительству, транспорту и энергетике Ю.М.Тен. Конференция способствовала конструктивному обмену мнениями, проведению сравнительного анализа альтернативных стратегий, избранных странами региона, а также достигнутых результатов и не-



решенных проблем. Конференция выявила различные подходы стран к решению вопроса о темпах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг. Так, по мнению экспертов из России, переход на 100% оплату населением должен происходить постепенно, учитывая негативную динамику роста доходов населения и сложность определения реальной стоимости жилищно-коммунальных услуг из-за монопольного положения предприятий, обеспечивающих их предоставление. Украинские и эстонские специалисты, напротив, считают необходимым более резкий переход и выступают за ужесточение условий предоставления социальной помощи. Позицию стран иллюстрирует законодательно установленная максимально допустимая доля покрытия населением стоимости жилищно-коммунальных услуг в % от дохода семьи: если в России данный показатель составляет сегодня 15%, то например, в Эстонии — 30%.

Обсуждение за круглым столом было сфокусировано на предварительно отобранных

ключевых проблемах. Так, по теме “Совершенствование эксплуатации многоквартирных домов” участники круглого стола обсудили следующие вопросы: необходимые условия создания эффективной конкурентной среды; инициирование создания товариществ собственников жилья в многоквартирных зданиях с приватизированными квартирами, находящихся на обслуживании муниципальных жилищных организаций; товарищества собственников жилья в роли управляющих жилищным фондом.

Конференция стала хорошей возможностью для обмена накопленными знаниями и опытом по проведению жилищной реформы в странах переходных экономик и позволила определить новые подходы к решению проблем в данной области. Представители стран, в которых реформа жилищного сектора только начала осуществляться, отмечали, что им несомненно поможет обобщенный на конференции опыт стран, где конкретные преобразования в жилищной сфере уже реализованы.



СПИСОК СЕМИНАРОВ, КОНФЕРЕНЦИЙ И ВЫСТУПЛЕНИЙ, ОРГАНИЗОВАННЫХ ПРИ УЧАСТИИ ФОНДА "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА"

1995

Ноябрь, 1-2, Н. НОВГОРОД
Организация и деятельность товариществ
собственников жилья

Ноябрь, 16, ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ
Организация и деятельность товариществ
собственников жилья

Ноябрь, 23-24, УЛЬЯНОВСК
Организация и деятельность товариществ
собственников жилья

Ноябрь, 29-30, НОВОЧЕРКАССК
Организация и деятельность товариществ
собственников жилья

Декабрь, 15, МОСКВА
Опыт жилищной инспекции США

Декабрь, 25, МОСКВА
Законодательные основы организации товариществ
собственников жилья

1996

Январь, 5, МОСКВА
Демонстрация сферы обслуживания жилищного
фонда

Январь, 11-12, НОВОЧЕРКАССК
Процедура организации товариществ собственников
жилья

Январь, 24, МОСКВА
Кредитование периода строительства жилья

Февраль, 8-9, ДУБНА
Реформа жилищного сектора в России

Февраль, 6-8, НОВОСИБИРСК
Семинар по вопросам управления и обслуживания
жилищного фонда

Февраль, 13-15, ЕКАТЕРИНБУРГ
Семинар по вопросам управления и обслуживания
жилищного фонда

Февраль, 13, ВЛАДИМИР
Процедура организации товариществ собственников
жилья

Февраль, 13, ВОЛГОГРАД
Процедура организации товариществ собственников
жилья

Февраль, 15, КОСТРОМА
Реформа жилищного сектора в России

Февраль, 16, ТВЕРЬ
Организация товариществ собственников жилья в
домах-новостройках

Февраль, 13, МОСКВА
Механизм ипотечного кредитования в условиях
высокоинфляционной экономики

Февраль, 20-22, МОСКВА
Семинар по вопросам управления и обслуживания
жилищного фонда

Февраль, 27, МОСКВА
Привлечение внебюджетных фондов для
финансирования жилищного строительства

Февраль, 28, МОСКВА
Повышение эффективности управления городским
жилищным фондом

Февраль, 27- Март, 1, МОСКВА
Принципы финансирования объектов жилищного
строительства

Март, 5, МОСКВА
Финансовые аспекты ипотечного кредитования

Март, 5, МОСКВА
Программа предоставления промежуточных
кредитов и жилищное финансирование
Законодательная база организации товариществ
собственников жилья

Март, 15, МОСКВА
Организация товариществ собственников жилья в
домах-новостройках

Март, 19, МОСКВА
Организация товариществ собственников жилья в
рамках программы передачи ведомственного
жилищного фонда

Март, 19, Гусь-Хрустальный
Организация товариществ собственников жилья

Март, 20, ВЛАДИМИР
Организация товариществ собственников жилья

Март, 21, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Товарищества собственников жилья в Санкт-
Петербурге

Март, 22, РЯЗАНЬ
Программа организации товариществ
собственников жилья

Апрель, 4, Н. НОВГОРОД
Жилищная реформа в Российской Федерации

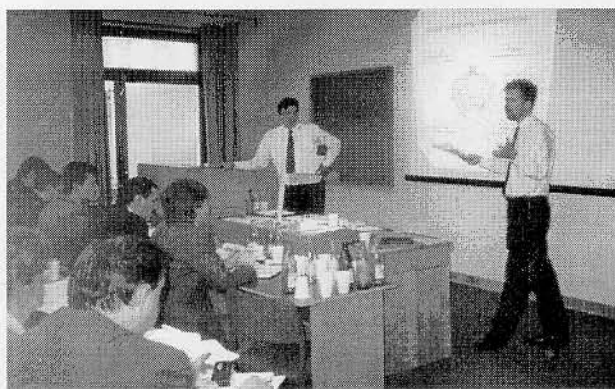
Апрель, 9, МОСКВА
Заключение договоров и контроль за качеством
обслуживания жилищного фонда

Апрель, 11, ВЛАДИМИР
Товарищества собственников жилья и
демонополизация сферы обслуживания жилищного
фонда

Апрель, 12, МОСКВА
Преимущества и процедуры организации
товариществ собственников жилья и конкурсное
обслуживание жилищного фонда в Москве

Апрель, 15-17, МОСКВА
Преимущества и процедуры организации
товариществ собственников жилья и конкурсное
обслуживание жилищного фонда в Москве

Апрель, 22, МОСКВА
Закон о товариществах собственников жилья



Апрель, 22-25, МОСКВА
Семинар по организации деятельности ассоциаций
товариществ собственников жилья

Май, 4, ВЛАДИМИР
Программа организации товариществ
собственников жилья

Май, 23, РЯЗАНЬ
Организация и деятельность товариществ
собственников жилья

Май, 27, МОСКВА
Процедуры организации товариществ
собственников жилья
Организация конкурсного обслуживания жилищного
фонда в городе Москве

Май, 25-28, ВЛАДИВОСТОК
Конкурс на управление и обслуживание жилищного
фонда

Май, 27-29, УФА
Опыт работы государственных жилищных
инспекций

Май, 28, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Реализация российской программы жилищных
субсидий

Май, 30, НОВОЧЕРКАССК
Товарищества собственников жилья

Июнь, 1-3, ГОЛИЦЫНО (Московская область)
Основные проблемы жилищной реформы на
муниципальном уровне

Июнь, 5, ВЛАДИМИР
Организация и деятельность товариществ
собственников жилья в России

Июнь, 4-6, МОСКВА
Система эффективного содержания жилищного
фонда в рыночных условиях

Июнь, 6, ВЛАДИМИР
Управление собственностью и кондоминиумы

Июнь, 10-12, ПСКОВ
Финансирование объектов капитального
строительства

Июнь, 10-12, ТЮМЕНЬ
Жилищное финансирование
Товарищества собственников жилья
Организация конкурсного обслуживания жилищного
фонда

Июнь, 13, МОСКВА
Процедуры организации товариществ
собственников жилья

Июнь, 13, ВОЛХОВ
Организация и управление товариществ
собственников жилья

Июнь, 18, МОСКВА
Вопросы организации товариществ собственников
жилья
Организация конкурсов на обслуживание жилищного
фонда

Июнь, 18-19, ВЛАДИМИР
Управление товариществами собственников жилья

Июнь, 20-21, ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ
Управление товариществами собственников жилья

Июнь, 24-27, МОСКВА
Новое в эксплуатации и ремонте жилищных фондов
в связи с Указом Президента Российской Федерации
от 29 марта 1996 г. №432

Июнь, 24-27, МОСКВА
Социальная защита населения в период перехода
на новую систему оплаты жилья

Июнь, 26-27, МОСКВА
Управление товариществами собственников жилья

Июль, 1-2, Н. НОВГОРОД
Управление товариществами собственников жилья

Июль, 8-9, Н. НОВГОРОД

Поиск источников финансирования для строительства и развития территорий Составление заявки на кредит

Июль, 8-9, Н. НОВГОРОД

Организация деятельности товариществ собственников жилья

Июль, 11, ВЛАДИМИР

Новые возможности конкурсного обслуживания жилья

Июль, 22-25, МОСКВА

Эксплуатация, ремонт и реконструкция жилищного фонда

Сентябрь, 17-18, СУЗДАЛЬ

Основные проблемы жилищной реформы в Российской Федерации

Сентябрь, 19-20, МОСКВА

Формирование конкурентной среды в сфере обслуживания жилищного фонда

Сентябрь, 30, МОСКВА

Организация товариществ собственников жилья
Организация конкурсного обслуживания жилищного фонда

Октябрь, 1-3, МОСКВА

Управление потоками денежных средств
Методы контроля за денежными поступлениями

Октябрь, 1-3, НОВГОРОД

Актуальные проблемы реформы городского жилищно-коммунального хозяйства, теория и практика

Октябрь, 17, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Финансирование городской инфраструктуры

Октябрь, 22-25, ВЛАДИВОСТОК

Основные проблемы жилищной реформы в Российской Федерации

Октябрь, 29-30, Н. НОВГОРОД

Обучение преподавателей по курсу управления кондоминиумами

Октябрь, 24, МОСКВА

Организация товариществ собственников жилья
Организация конкурсного обслуживания жилищного фонда

Октябрь, 31, МОСКВА

Агентство ипотечного кредитования

Ноябрь, 4-6, МОСКВА

Обучение преподавателей по курсу управления кондоминиумами

Ноябрь, 11-13, МОСКВА

Международная конференция "Реформирование жилищного сектора в странах Восточной Европы и СНГ"

Ноябрь, 19-22, ИРКУТСК

Формирование конкурентной среды в сфере обслуживания жилищного фонда

Ноябрь, 26-27, БИРБИДЖАН

Вопросы реформирования жилищно-коммунального хозяйства области

Ноябрь, 26-28, РОСТОВ-НА-ДОНУ

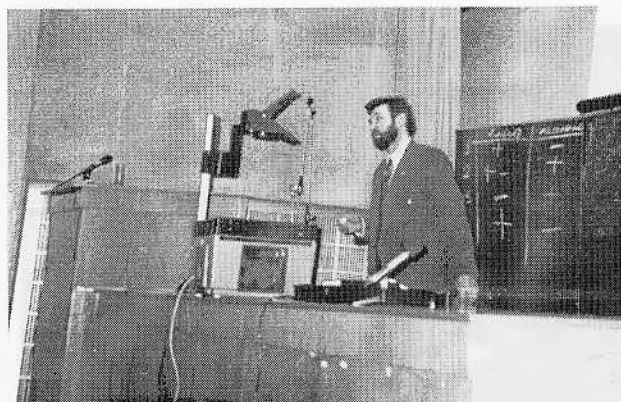
Формирование конкурентной среды в сфере обслуживания жилищного фонда

Ноябрь, 27-28, ВЛАДИВОСТОК

Жилищное финансирование

Ноябрь, 29, ХАБАРОВСК

Вопросы реформирования жилищного сектора



Декабрь, 3-5, МОСКВА

Обучение преподавателей по курсу управления кондоминиумами

Декабрь, 6, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Организация конкурсного обслуживания жилищного фонда

Декабрь, 6, МОСКВА

Программа конкурсного обслуживания жилищного фонда в Москве

Преимущества создания и процедуры формирования товариществ собственников жилья

Декабрь, 10-13, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Товарищества собственников жилья

Декабрь, 17, ВЛАДИВОСТОК

Практический опыт реформирования жилищно-коммунального хозяйства

Декабрь, 16-20, МОСКВА

Основы ипотечного кредитования

Декабрь, 19, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Законодательная база и современный опыт организации товариществ собственников жилья

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР И БИБЛИОТЕКА

В 1996 году были созданы *Информационный центр и библиотека* Фонда "Институт экономики города". В настоящее время в центре содержится около 900 единиц хранения по вопросам реформы жилищного сектора в Российской Федерации и других странах мира. Информационные материалы представлены в различной форме: печатная продукция (книги, брошюры, периодические издания, пособия, статистические материалы, сборники законодательства), а также видео- и аудиоматериалы. Разработана и успешно функционирует автоматизированная система поиска информации. Имеется доступ к многочисленным ресурсам Internet, базам данных и энциклопедиям на лазерных компакт-дисках. За 1996 год с информационными материалами Фонда ознакомились более 1000 специалистов из Москвы, Санкт-Петербурга, Нижнего Новгорода и других регионов России.

Серия "ЖИЛИЩНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ В РОССИИ"

Выпуск 1. "Программа кредитования благоустройства жилья".

Выпуск 2. "Программа предоставления промежуточных кредитов".

Выпуск 3. "Рекомендации по использованию жилищных сберегательных программ в практике работы банков".

"Концепция финансово-кредитного механизма обеспечения доступности жилья".

"Рекомендации по разработке и реализации программы предоставления безвозмездных субсидий (финансовой помощи) на строительство и приобретение жилья гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий".

Серия "УПРАВЛЕНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА"

Выпуск 1. "Демонополизация управления и обслуживания жилищного фонда". — Пинегина М., Хомченко Д., Ким О., Сиваев С., Петрова Е., Шапиро М.

Выпуск 2. "Как организовать конкурс на обслуживание жилого фонда. Опыт Москвы". — Шапиро М., Петрова Е.

"Как эффективно обслуживать муниципальный жилищный фонд" — Раймонд Страйк, Пинегина М., Шапиро М.

Серия "ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ"

Выпуск 1. "Товарищество собственников жилья—Ваш выбор"— Кутакова Т.

Выпуск 2. "Ответы на наиболее часто встречающиеся вопросы о товариществах собственников жилья"

Выпуск 3. "Подготовка предложения по продаже жилья в строящемся кондоминиуме"—Кутакова Т.

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" В 1996 ГОДУ ОПУБЛИКОВАЛ СЛЕДУЮЩУЮ МЕТОДИЧЕСКУЮ ЛИТЕРАТУРУ ПО ТЕМАМ:

"Рекомендации для товариществ собственников жилья по ведению бухгалтерского учета и финансовой отчетности" — Щеголев А.

РЕФОРМА ОПЛАТЫ ЖИЛЬЯ И ЖИЛИЩНЫЕ СУБСИДИИ

"Переход на новую систему оплаты жилья и введение жилищных компенсаций (субсидий) в Российской Федерации в 1994-95 гг. Итоги и проблемы." — Пузанов А.

"Программа жилищных субсидий. Пособие по процедурам проверки доходов".

"Программа жилищных субсидий. Пособие по формам отчетности и процедурам контроля и проверки служб жилищных субсидий".

"Российская программа жилищных субсидий в зеркале опросов населения".

"Принципы оплаты площади жилья сверх социальной нормы в условиях переходного периода".

"Оплата жилья и коммунальных услуг в Российской Федерации в январе-сентябре 1996 года".

РАЗНОЕ

"Программа передачи жилищного фонда предприятий в муниципальную собственность" — Шейла О'Лири, Стивен Батлер, Дмитриева И., Пинегина М., Раймонд Страйк.

"Анализ возможностей финансирования развития городской инфраструктуры при помощи выпуска субфедеральных облигаций" — Копейкин А.

Исполнительная структура Фонда

Президент
Косарева Н.Б.

Правление
Косарева Н.Б.
Сучков А.Ю.
Пузанов А.С.

**Группа жилищной
политики**

Руководитель:
Пузанов А.С.
телефон 280—02—54

**Группа жилищного
финансирования**

Руководитель:
Сучков А.Ю.
телефон 280—57—44

**Группа региональной
жилищной реформы**

Руководитель:
Сиваев С.Б.
телефон 280—21—41

**Группа
финансирования
инфраструктуры**

Руководитель:
Новиков А.В.
телефон 284—42—19

**Группа углубления
реформ городской
недвижимости**

Руководитель:
Задонский Г.И.
телефон 280—10—46

**Группа
градостроительства и
землепользования**

Руководитель:
Высоковский А.А.
телефон 755—94-06

**Информационный
центр и библиотека**
телефон 971—17—98



Фонд

„ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА“

129010, Москва, проспект Мира, 36

Телефон (095) 280—59—85

Факс (095) 280—33—81

E.-mail: URBANINST@glas.apc.org

INTERNET: <http://www.furbin.ru>
