

Годовой отчет 1997



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

ДУБИНИН

Сергей Константинович

Председатель Центрального Банка
Российской Федерации

ЕГОРОВ

Сергей Ефимович

Президент Ассоциации Российских Банков

НЕМЦОВ

Борис Ефимович

Первый заместитель Председателя Правительства
России

СТРАЙК

Раймонд

Главный специалист
Института экономики города (США)

УЧРЕДИТЕЛИ

КОСАРЕВА

Надежда Борисовна

КЛЕПИКОВА

Елена Григорьевна

НОВИКОВ

Алексей Викторович

ПИНЕГИНА

Маргарита Владимировна

ПУЗАНОВ

Александр Сергеевич

СИВАЕВ

Сергей Борисович

СУЧКОВ

Андрей Юрьевич

ШАПИРО

Марина Давидовна



*Заседание Попечительского совета Фонда «Институт
экономики города», март 1997г.*



СОДЕРЖАНИЕ

<i>Направления деятельности</i>	6
<i>Разработка Программы демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг на 1998-1999 годы</i>	7
<i>Работа Фонда «Институт экономики города» в 14 пилотных городах по реформе жилищно-коммунального хозяйства</i>	9
<i>Региональная деятельность Фонда «Институт экономики города»</i>	12
<i>Фонд - уполномоченный консультант Агентства по ипотечному жилищному кредитованию</i>	14
<i>Кредитование под залог коммерческой недвижимости: сделать недвижимость России действительно коммерческой</i>	15
<i>Финансирование реконструкции и развития городской инфраструктуры</i>	16
<i>Низкий кредитный рейтинг лучше, чем его отсутствие</i>	18
<i>Долгосрочное жилищное ипотечное кредитование населения</i>	20
<i>Экономическое развитие городов: комбинация стратегического подхода и практических инструментов</i>	22
<i>Договоры с региональными и местными администрациями</i>	24
<i>Первый конкурс на управление жилищным фондом в Москве</i>	26
<i>Экспертиза тарифов и регулирование деятельности коммунальных предприятий</i>	27
<i>Консультируя бизнес</i>	29
<i>Нижегородский филиал</i>	30
<i>Окно в Европу</i>	31
<i>Городская недвижимость - человеческое измерение реформы</i>	33
<i>Фонд «Институт экономики города» - участник Партнерства «Технологии переходных экономик»</i>	34
<i>Издательская деятельность</i>	35
<i>Информационное обеспечение - необходимое условие успеха</i>	36
<i>Структура WWW - страницы Фонда «Институт экономики города» в Интернете</i>	37
<i>Перечень правовых актов, в разработке которых принял участие Фонд «Институт экономики города» в 1997 году</i>	38
<i>Список семинаров, конференций, выступлений, организованных при участии Фонда «Институт экономики города» в 1997 году</i>	41



КОСАРЕВА
НАДЕЖДА БОРИСОВНА

ПРЕЗИДЕНТ ФОНДА
"ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА"

Прошедший 1997 год в развитии Фонда "Институт экономики города" стал годом разработки и становления новых направлений деятельности, поиска новых партнеров. Реализация новых перспективных проектов позволяет наметить пути дальнейшего развития Института, закладывает фундамент для устойчивого функционирования в будущем. Эти проекты нацелены на долгосрочную перспективу. Однако при этом следует подчеркнуть, что новые программы развиваются как логическое продолжение уже существующих, само их появление было вызвано необходимостью перехода к комплексному рассмотрению вопросов городского развития.

Среди новых направлений, активно разрабатываемых Институтом, следует назвать: развитие рынка недвижимости как инструмента экономического развития городов, анализ тарифов на жилищно-коммунальные услуги и регулирование деятельности локальных естественных монополий на рынке жилищно-коммунальных услуг, совершенствование системы социальной защиты населения в условиях рыночной экономики, а также анализ кредитоспособности городов и регионов и присвоение кредитных рейтингов их долговым обязательствам. Эти направления отражают насущные потребности повышения экономической и социальной эффективности политики городов и регионов и находят у них самую серьезную поддержку и заинтересованность.

Мне бы хотелось искренне поблагодарить Председателя и членов Попечительского совета Института за оказываемую поддержку, ценные советы и замечания по вопросам текущей и перспективной деятельности Института. Их огромный опыт в формировании и реализации новой социально-экономической политики помогает Институту быстро и эффективно реагировать на наиболее острые проблемы развития нашего общества.

Мне также хотелось бы обратиться со словами благодарности ко всем организациям, которые оказали и продолжают оказывать влияние на институциональное развитие Фонда "Институт экономики города", способствуют обретению им финансовой самостоятельности и стабильности. Мы глубоко ценим наше сотрудничество с Государственным комитетом Российской Федерации по жилищной и строительной политике, Агентством международного развития США, Институтом экономики города (США), со Всемирным Банком, Фондом Форда. Все большую роль начинают играть наши связи с российскими организациями, в том числе договоры с администрациями субъектов Российской Федерации и муниципальными образованиями.

Институт набирает опыт, авторитет и признание как высокопрофессиональная организация. Надеюсь, что эта самооценка совпадает с мнением наших партнеров и коллег. Мы постараемся не обмануть их ожидания и в будущем.

Носар -

Н.Б.Косарева

САБУРОВ ЕВГЕНИЙ ФЕДОРОВИЧ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПОПЕЧИТЕЛЬСКОГО СОВЕТА
ФОНДА "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА",
ДИРЕКТОР ИНСТИТУТА ПРОБЛЕМ ИНВЕСТИРОВАНИЯ
БАНКА МЕНАТЕП



Как председатель Попечительского совета Фонда "Институт экономики города" я внимательно слежу за деятельностью Института. На мой взгляд, основная задача Попечительского совета - содействие в разработке стратегической программы деятельности Института, направленной на обеспечение его устойчивого и стабильного развития. Это, в свою очередь, требует постоянного поиска новых идей и подходов.

Вопрос о необходимости перехода к более широкому, комплексному рассмотрению социально-экономических аспектов городского развития обсуждался на заседании Попечительского совета в марте 1997 года. Члены Попечительского совета и учредители Института поддержали важность разработки новых направлений и дальнейшего расширения круга заказчиков и партнеров Института.

Я с удовольствием должен констатировать, что идеи, одобренные на этом заседании, получили практическое воплощение. В 1997 году Фонд активно расширял сферу своей деятельности, добиваясь при этом конкретных результатов. Новым перспективным проектом Фонда является оценка кредитоспособности городов и регионов Российской Федерации. Данный проект способствует развитию в городах и регионах рациональной системы планирования долговой нагрузки, открытости их финансово-экономической информации. Его реализацией занимается созданное в 1997 году структурное подразделение Фонда "Центр кредитного рейтинга долговых обязательств городов и регионов".

Еще одним новым направлением стал проект "Экономическое развитие городов". Его появление продиктовано тем, что в российских городах происходит объективный процесс перехода от поиска "прорывов" в отдельных направлениях к выработке комплексных стратегий социально-экономического развития. Наличие такой стратегии, развернутой в реальные программы, позволяет комплексно и эффективно использовать все имеющиеся ресурсы и конкретные инструменты реформирования муниципальной экономики.

Характеризуя деятельность Института в 1997 году, нельзя не отметить, что за этот год Фонд "Институт экономики города" вырос в заметного участника формирования российской общественной политики, способного оказывать на нее существенное влияние.

С пожеланиями дальнейших творческих успехов,

Е.Ф.Сабуров



НЕМЦОВ БОРИС ЕФИМОВИЧ

ЧЛЕН ПОПЕЧИТЕЛЬСКОГО СОВЕТА

ФОНДА "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА",

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИИ

Я заинтересованно наблюдаю за работой Фонда "Институт экономики города" с первых дней его основания. Наше сотрудничество началось еще в Нижнем Новгороде. При активном участии Института в Нижегородской области прошли первые конкурсные отборы подрядных организаций по обслуживанию жилищного фонда, были созданы первые товарищества собственников жилья. Уже тогда я отметил, что дискуссии со специалистами Института отличаются содержательностью и конструктивностью.

Преобразования в жилищном секторе экономики стали в последнее время важной составной частью государственной политики. Создание рыночных социально ориентированных механизмов функционирования этой жизнеобеспечивающей отрасли должно стать ключевым фактором как экономического подъема страны, так и обеспечения социальной стабильности общества. Важно понять, что жилищная реформа - это не экономия бюджета. Это - создание нормальных условий проживания россиян, повышение эффективности функционирования жилищно-коммунального комплекса. И работа Института экономики города в этом направлении достойна высокой оценки.

Специалисты Института принимают участие в подготовке практически всех правительственных документов, связанных с проведением жилищной реформы. Особенно хотелось бы отметить их участие в разработке Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства, Программы демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг, механизма обеспечения жильем граждан, увольняемых и уволенных с военной службы, который нашел свое отражение в президентской программе "Государственные жилищные сертификаты".

Важно отметить, что работа Института направлена на сотрудничество не только с органами государственной власти федерального уровня, но и с региональными и местными органами. Так, по поручению Правительственной комиссии по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации Институт экономики города оказывает методическую помощь 14 пилотным городам Российской Федерации в отработке механизмов реформирования жилищно-коммунальной отрасли в каждом конкретном городе. Администрации городов высоко оценивают их работу.

Логика проведения жилищной реформы сегодня требует концентрации усилий на трех ключевых направлениях. Это - активизация разъяснительной работы среди населения о целях и направлениях проведения жилищно-коммунальной реформы, развитие конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг и антимонопольный контроль за деятельностью естественных монополистов, а также создание системы долгосрочного жилищного кредитования для населения.

У нас впереди много важной и нужной работы.

С уверенностью в дальнейшем сотрудничестве,

Б.Е.Немцов

АПРЕЛЕВ КОНСТАНТИН НИКОЛАЕВИЧ

ЧЛЕН ПОПЕЧИТЕЛЬСКОГО СОВЕТА ФОНДА «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»,
ПРЕЗИДЕНТ РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ РИЭПТОРОВ



Когда два года назад ко мне обратились с предложением стать членом Попечительского совета Фонда «Институт экономики города», я не мог его не принять. Успешное проведение социально-экономических преобразований, реформирование экономики России, одним из ключевых элементов которой является цивилизованный рынок недвижимости, требует профессионально подготовленных, координированных действий и, несомненно, квалифицированной научной поддержки. Именно научной базой апробирования новых экономических решений с учетом позитивного зарубежного опыта и стал Фонд.

Фонд активно в течение этих двух лет участвовал в формировании стратегии развития рынка недвижимости и нормативно-правовой базы осуществления реформ в этой сфере как на федеральном, так и на региональном уровнях. Основные усилия были направлены на методическое обеспечение создания государственной системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ним, разработку механизмов и процедур передачи в частную собственность земельных участков, а также создание рыночных принципов регулирования городского землепользования.

Фонд успешно сочетает нормотворческую деятельность с практической реализацией новых подходов, в частности, имеет опыт подготовки и проведения аукционов на земельные участки под строительное освоение, уникальный в России опыт разработки на муниципальном уровне механизмов правового зонирования землепользования и застройки. Несомненны его заслуги в распространении профессиональных знаний и информации по вопросам недвижимости, в поддержке опубликования работ в этой области. Широкое признание получили проводимые Фондом во многих регионах учебные курсы и семинары для работников органов управления в сфере недвижимости.

Два года работы показали, что Фонд - это объединение единомышленников - профессионалов, которые создают фундамент для финансово-экономической и социальной стабильности регионов России, способствуют формированию системы благоприятных факторов, необходимых для привлечения и эффективного использования реальных инвестиций.

Фонд занимает активную позицию в современный период социально-экономических преобразований. Сегодня это структура, без которой невозможно представить ни одного этапа жилищной реформы и реформы недвижимости в целом, значима его роль в принятии многих ключевых решений в социальной сфере.

Особенно мне бы хотелось отметить работу, в рамках которой была разработана концепция эффективного функционирования системы ипотечного жилищного кредитования населения России.

Я хотел бы пожелать Фонду успешной работы и выполнения всех поставленных перед ним задач.

К.Н.Апрелев

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Фонд «Институт экономики города» (ИЭГ) создан в октябре 1995 года группой российских специалистов, имеющих опыт разработки жилищной политики, организации жилищного финансирования, практического осуществления программ регионального и городского развития. Основные направления деятельности ИЭГ включают:

- ♦ участие в разработке и проведении экспертизы проектов законодательных и нормативных документов по вопросам жилищной политики, городского регулирования и финансирования недвижимости;
- ♦ содействие выработке стратегии, практических подходов и реализации программ реформирования городского хозяйства органами государственной власти и местного самоуправления;
- ♦ проведение исследований социальных и экономических проблем городских территорий, реализация экспериментальных проектов;
- ♦ оказание научно-методической помощи организациям и предприятиям, банкам, риэлторским фирмам, застройщикам в разработке и реализации ими программ, касающихся городской экономики и развития рынка недвижимости, в том числе жилья;
- ♦ участие в реализации проектов зарубежных и международных организаций;
- ♦ проведение обучения и повышения квалификации кадров, учебно-методическая деятельность;
- ♦ пропаганда опыта, практических разработок и рекомендаций через средства массовой информации и собственную издательскую деятельность.

- *ИЭГ участвует в реализации проектов зарубежных организаций и международных финансовых институтов: Агентства международного развития США, Всемирного банка, Института экономики города (США, г. Вашингтон), Фонда Форда (США), программы Европейского Союза - TACIS;*
- *является членом Европейской исследовательской сети в области жилищного сектора (European Network for Housing Research) и Международного союза по жилищному финансированию (International Union for Housing Finance);*
- *плодотворно сотрудничает с Госстроем России, Минфином России, Минэкономики России, Минюстом России, Мингосимуществом России, Государственным антимонопольным комитетом России, Государственной Думой России;*
- *сотрудничает более чем с 30 субъектами Федерации и 50 муниципальными образованиями;*
- *осуществляет контакты с российскими общественными организациями: Российской гильдией риэлторов, Союзом российских городов, Ассоциацией российских банков, Ассоциацией ипотечных банков и др.;*
- *ИЭГ является уполномоченным консультантом ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».*

В 1997 году Фонд прошел три комплексные аудиторские проверки:

- аудиторская проверка бухгалтерской отчетности Фонда «ИЭГ» за 1996 год аудиторской компанией KPMG;
- аудиторская проверка KPMG по форме OMB-133 (OMB Circular A-133);
- предгрантовая проверка, проведенная Агентством международного развития США (USAID).

Все три аудита подтвердили достоверность бухгалтерской отчетности, показали наличие эффективной системы внутреннего контроля, соответствие российским стандартам ведения бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности и наличие отлаженного механизма управления имуществом и материально-техническим снабжением.

РАЗРАБОТКА ПРОГРАММЫ ДЕМОНОПОЛИЗАЦИИ И РАЗВИТИЯ КОНКУРЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НА 1998-1999 ГОДЫ

Фонд “Институт экономики города” принимал активное участие в разработке Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, которая в апреле 1997 года была утверждена Указом Президента Российской Федерации №425. Одно из четырех ключевых направлений Концепции – демонополизация отрасли с целью развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг, что позволит как снизить стоимость услуг, так и повысить их качество.

По заказу Госстроя России во исполнение Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Фонд “Институт экономики города”

разработал проект Программы демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Основной целью выполнения Программы демонополизации и развития конкуренции в отраслях жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) является снижение издержек и, соответственно, тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг. Эта цель достигается путем создания условий для формирования конкурентной среды и осуществления антимонопольного регулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Процесс демонополизации подотраслей ЖКХ предусматривает учет следующих основных требований:

- комплексный подход к решению задач структурной перестройки отрасли, демонополизации и приватизации;
- дифференцированный подход к осуществлению мероприятий по демонополизации в отдельных отраслях ЖКХ существенно отличающихся как по технологии производственных процессов, так и по процедуре предоставления услуг;
- ориентация на обеспечение максимально возможной конкуренции хозяйствующих субъектов, а также защиту прав и интересов потребителей жилищно-коммунальных услуг;
- отсутствие дискриминации по отношению к каким-либо формам собственности как на жилищный фонд, так и на предприятия жилищно-коммунального хозяйства;
- взаимосвязь мероприятий, осуществляемых в рамках федеральной, региональных и местных программ демонополизации;
- постоянный мониторинг взаимосвязи процесса демонополизации и качества, надежности и экологической безопасности услуг жилищно-коммунального хозяйства;
- обеспечение гласности проводимых мероприятий и их результатов.

Для реализации поставленных задач Программой предусматриваются:

- реформирование существующих органов управления жилищно-коммунального хозяйства на местном уровне;
- реализация мер по созданию множества субъектов хозяйствования различных форм собственности в сфере заказа (управления) и предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- завершение перехода к договорным отношениям между заказчиком и поставщиком жилищно-коммунальных услуг;
- организация управления и обслуживания муниципальной собственности и выполнения муниципальных заказов на конкурсной основе;
- информационное обеспечение мероприятий, осуществляемых в соответствии с данной Программой.

Программа также предусматривает мероприятия по регулированию деятельности субъектов естественных локальных монополий, включая ценовое регулирование и реализацию механизмов обеспечения выполнения обязательств по обслуживанию определенных групп потребителей.

Ключевой проблемой медленного развития конкуренции на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства является сильное влияние административных, а не экономических рычагов воздействия на предприятия, занимающиеся предоставлением жилищно-коммунальных услуг,

в первую очередь – со стороны местных администраций. Это, в частности, находит отражение в медленном развитии договорных отношений на предоставление жилищно-коммунальных услуг в муниципальном жилищном фонде.

Отсутствие конкуренции и мер антимонопольного контроля приводит не только к завышенной стоимости, но и к низкому качеству предоставляемых услуг. Ситуация в жилищно-коммунальном хозяйстве требует резкого повышения эффективности использования финансовых ресурсов, что возможно только

путем развития рыночных конкурентных отношений, элементами которых являются: конкурс на получение права выполнения работ; договор, определяющий условия их выполнения; общедоступный механизм контроля за выполнением работ. Обеспечение прозрачной структуры затрат субъектов естественных локальных монополий позволит создать ситуацию, когда условия поставки услуги определяет, в первую очередь, потребитель услуги, а не поставщик.

Россия характеризуется большим разнообразием региональных особенностей, связанных с административными, нормативно-правовыми, климатическими, технологическими отличиями и размерами территорий муниципальных образований. Эти особенности также нашли свое отражение в Программе.

Отдельно рассмотрена специфика создания конкурентной среды и проблемы демонопользации жилищно-коммунального хозяйства в малых муниципальных образованиях, сельской местности и закрытых административно-территориальных образованиях.

Программа определяет меры государственной поддержки в обеспечении качества услуг жилищно-коммунального хозяйства. Это прежде всего привлечение малого бизнеса на рынок жилищно-коммунальных услуг и создание стандартизированной системы качества жилищно-коммунальных услуг.

Программа демонопользации и развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг прошла согласование со всеми заинтересованными министерствами и ведомствами и была одобрена Правительством Рос-

сийской Федерации (Постановление №1613 от 20 декабря 1997 г.).

Подотрасли ЖКХ можно условно разделить по признаку возможности создания конкурентной среды на следующие четыре группы:

- Подотрасли с достаточно хорошо развитыми рыночными отношениями (гостиничное хозяйство, банно-прачечное хозяйство).
- Подотрасли потенциально конкурентные, где развитие конкуренции сдерживается существующей структурой управления подотраслью (жилищное хозяйство).
- Подотрасли естественных локальных монополий, где основным рычагом контроля за издержками является административное регулирование, при этом ряд производственных стадий (закупка топлива и материалов, ремонтные работы сезонного характера) должны осуществляться на конкурентной основе.
- Подотрасли, сочетающие в себе элементы потенциально монопольных и потенциально конкурентных структур (дорожно-мостовое хозяйство, санитарная очистка и утилизация бытовых отходов, озеленение, ритуальное обслуживание).

Президент Фонда «НЭП» И.Б. Косарева и Первый заместитель Председателя Госстроя России А.Ш. Шамузафиров обсуждают проблемы преобразования жилищно-коммунального хозяйства



РАБОТА ФОНДА "ИЗГ" В 14 ПИЛОТНЫХ ГОРОДАХ ПО РЕФОРМЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Постановлением Правительства Российской Федерации №702 от 13 июня 1997 г. был утвержден перечень городов для отработки в 1997 году механизмов реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства. В перечень вошли 14 городов из разных регионов России, отличающиеся размерами, климатическими условиями, географическим расположением, национальным составом населения и т.д. Но главное, что следует подчеркнуть, - на середину 1997 года эти города находились на разных этапах проведения жилищно-коммунальной реформы.

Фонд "Институт экономики города" по поручению Правительственной комиссии по реформе жилищно-коммунального хозяйства в течение второй половины 1997 года оказывал этим городам консультационную помощь в проведении реформы жилищно-коммунального хозяйства.

Условно пилотные города, по состоянию на июль 1997 года, можно разбить на три группы:

I - города, где уже была сформирована политика комплексных преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве и были достигнуты положительные результаты практически по всем направлениям реформирования жилищно-коммунального сектора;

II - города, где развитию реформы жилищно-коммунального хозяйства уделялось достаточно серьезное внимание и были достигнуты положительные результаты по отдельным ее направлениям;

III - города, где получили развитие лишь некоторые направления реформы жилищно-коммунального хозяйства или к реформе вообще не приступали.

Анализ проведения реформы в городах, находящихся на разных ее этапах, позволяет получить информацию о всем многообразии проблем, возникающих в ходе проведения преобразований в таком сложном комплексе, как жилищно-коммунальное хозяйство, а также в максимальной степени использовать опыт одних городов в практике реформирования других.

ПИЛОТНЫЕ ГОРОДА ПО РЕФОРМЕ ЖКХ (перечень утвержден Постановлением Правительства РФ №702 от 13.06.97)

Казань
Канск Красноярского края
Магадан
Нальчик
Нижний Новгород
Новгород
Новочеркасск Ростовской области
Петрозаводск
Самара
Санкт-Петербург
Тобольск Тюменской области
Ульяновск
Череповец Вологодской области
Ярославль

Основными направлениями сотрудничества специалистов Фонда с администрациями городов являлись:

- оказание помощи в подготовке программ реформирования жилищно-коммунального хозяйства городов;
- совершенствование структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством;
- разделение функций управления и обслуживания жилищного фонда;
- формирование конкурентной среды в сфере обслуживания жилья;
- антимонопольное регулирование деятельности естественных локальных монополий - поставщиков коммунальных услуг;
- содействие созданию товариществ собственников жилья;
- формирование тарифов для населения на жилищно-коммунальные услуги;
- реализация программы жилищных субсидий;
- работа по снижению задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Практически в каждом городе были достигнуты положительные результаты в том или ином направлении преобразований.

В г. **Новгороде** комплекс мероприятий по изменению структуры управления жилищным фондом и конкурсный отбор подрядных организаций для текущего обслуживания жилья позволил в течение 1996-1997 годов снизить тариф на текущее обслуживание жилищного фонда на 52%. Соответственно удалось существенно увеличить долю платежей населения в покрытии стоимости обслуживания жилья без повышения ставок оплаты для населения.

Конкурсный отбор подрядных организаций вошел в практику в большинстве консультируемых городов. Лидером по этому показателю является **Нижний Новгород**. Здесь на конкурсной основе обслуживается уже более 45% муниципального жилищного фонда. Это один из лучших показателей в России (после Москвы).

За период действия Постановления Правительства Российской Федерации №702 произошло снижение стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг на 1 кв.м. в городах **Тобольске, Казани, Санкт-Петербурге, Новочеркасске** на 4-15% в номинальном выражении. В других городах стоимость жилищно-коммунальных услуг не повышалась, что с учетом инфляционных процессов означает ее реальное снижение.

Особняком стоит ситуация в **Магадане**, где стоимость жилищно-коммунальных услуг не только превышает федеральный стандарт, но и возросла за последние два года. Есть целый ряд объективных причин высокой стоимости жилищно-коммунальных услуг в этом регионе (тяжелые климатические условия, сезонный завоз топлива, высокие удельные затраты по теплоснабжению). Но специалистами Фонда "Институт экономики города" были вскрыты и резервы снижения тарифов. Среди них - монополизм в закупке топлива (угля) для коммунальных нужд области, включение в стоимость жилищных услуг видов деятельности, не связанных с обслуживанием жилья (содержание базы отдыха, радиостанции и т.д.). Устранение таких факторов должно привести к существенному снижению стоимости жилищно-коммунальных услуг.

В области контроля тарифов и регулирования стоимости услуг предприятий - естественных локальных монополистов следует выделить опыт **Санкт-Петербурга**, где были проведены аудиторские проверки

основных ресурсоснабжающих предприятий города, которые вскрыли большие резервы снижения стоимости услуг.

Экспертиза тарифов на отопление и водоснабжение в **Тобольске** позволила снизить на 1300 руб. стоимость жилищно-коммунальных услуг, приведенных к одному квадратному метру в месяц. Аналогичная экспертиза в **Ярославле** также привела к снижению стоимости отдельных видов услуг.

Одним из важных направлений реформы жилищно-коммунального хозяйства является стимулирование завершения процесса приватизации жилья и создания товариществ собственников жилья (ТСЖ) как инструмента эффективного управления многоквартирными домами. В этой работе есть явные лидеры. Это **Санкт-Петербург** (более 70 ТСЖ), **Нижний Новгород** (66 ТСЖ), **Новочеркасске** (33 ТСЖ), **Новгороде** (17 ТСЖ). Следует отметить активное включение **Ульяновска** в работу по созданию ТСЖ.

Согласно федеральному стандарту потребители в 1997 году должны были оплачивать 35 % от стоимости жилищно-коммунальных услуг. Этот показатель превзойден в **Новочеркасске** (53%), **Тобольске** (40%), **Петрозаводске** (40%), **Самаре** (40%), **Канске** (40%), **Нальчике** (40%), **Череповце** (40%), **Санкт-Петербурге** (40%), **Новгороде** (36,5%). Самые низкие показатели в **Магадане** (20%), **Казани** (25%), **Ульяновске** (28%).

В то же время именно в **Ульяновске** произошли наиболее серьезные изменения в политике оплаты жилья и коммунальных услуг населением. Если в апреле 1997 г. жители города оплачивали только 7% стоимости потребляемых жилищно-коммунальных услуг, то в ноябре 1997 г. - уже 28%. Существенный рост ставок оплаты жилищно-коммунальных услуг произошел также в **Нальчике** (с 19% до 40%).

Во всех городах создана система адресной социальной помощи семьям с низкими доходами в виде служб жилищных субсидий. Причем, если в большинстве городов эти службы имеют достаточно длительный опыт работы, то в **Ульяновске** и **Нальчике** они практически начали работу лишь после выхода Постановления Правительства Российской Федерации №702. Как следствие - низкая доля семей, охваченных программой жилищных субсидий. На 1 ноября в **Нальчике** таких семей было 0,7% , в **Ульяновске** - 0,9%.

Но процесс развивается достаточно быстро. Наибольшая доля семей, получающих жилищные субсидии, в **Самаре** - 28%, **Петербурге** - 20%, **Петрозаводске** - 19%, **Новочеркасске** - 13%.

Следует отметить достаточно высокую дисциплину платежей населения в городах. В основном доли неплатежей колеблются от 4% до 12% от начислений за соответствующий период, исключение составляет **Тобольск** (20%).

В целом ход реформы жилищно-коммунального хозяйства в городах дал

большое количество информации для анализа, обобщений и методических разработок.

Достиженные городами результаты по реформированию жилищно-коммунального хозяйства к концу 1997 года имеют существенные отличия из-за разного состояния работы по реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства на исходный момент и необходимости достаточно длительного времени для проведения комплексных преобразований в этой сфере.

Следует отметить положительный опыт, достигнутый в 1997 году:

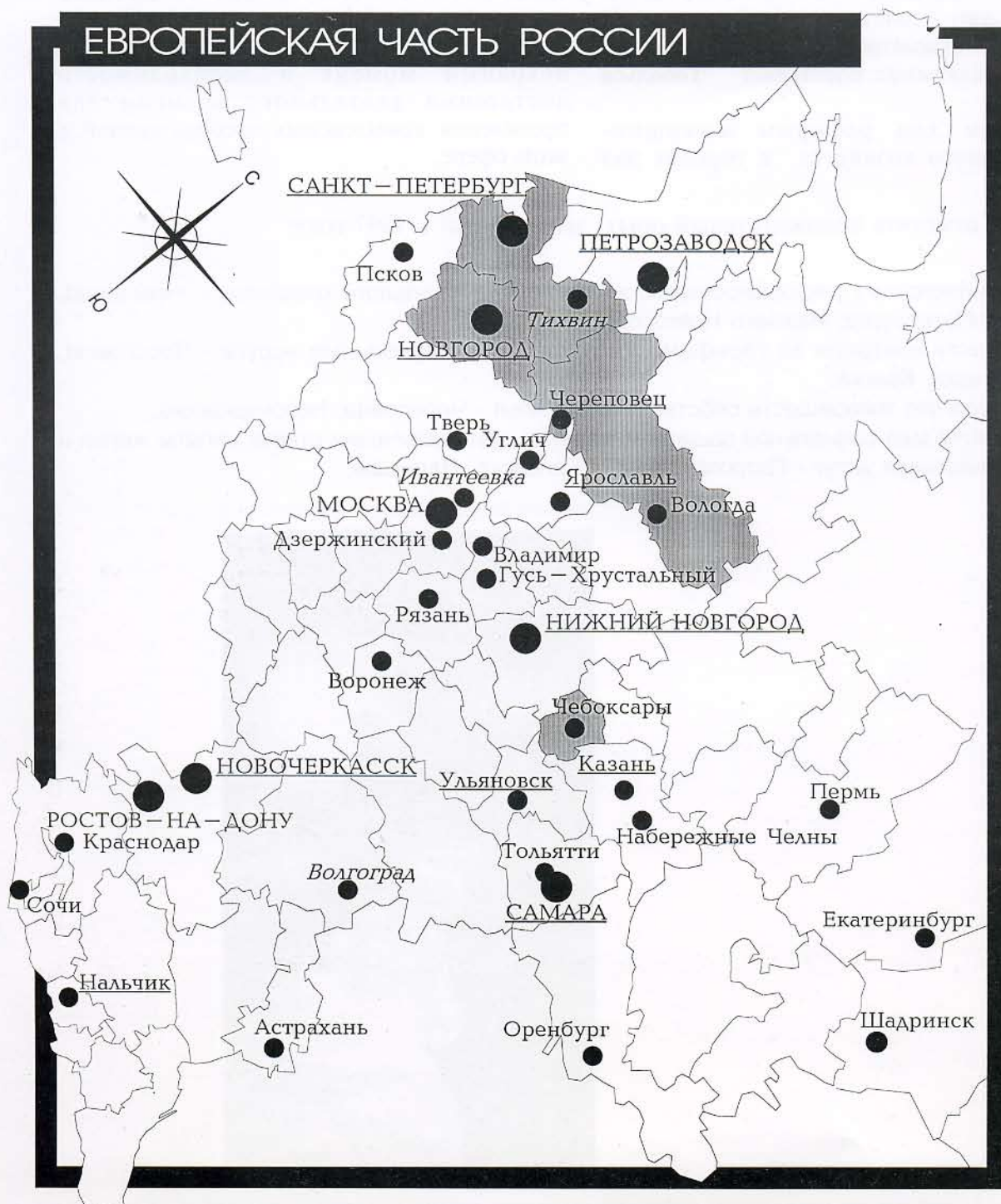
- по комплексному реформированию жилищно-коммунального хозяйства - Новгорода, Санкт-Петербурга, Нижнего Новгорода;
- в области контроля за тарифами на жилищно-коммунальные услуги - Ярославля, Тобольска, Канска;
- по созданию товариществ собственников жилья - Череповца, Новочеркасска;
- в области мер социальной защиты населения при увеличении ставок оплаты жилья и коммунальных услуг - Петрозаводска, Ульяновска, Нальчика.



Обсуждение типовой работы в ТТ жилищно-коммунального хозяйства рабочей группы Фонда «НЗ»

Результаты работы по реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства в 14 городах были заслушаны на Правительственной комиссии по реформе жилищно-коммунального хозяйства в конце декабря 1997 года. Комиссия отметила важность проделанной работы, дала оценку ситуации в каждом из городов и рекомендовала с целью большего обмена информацией и распространения передового опыта провести “круглый стол” руководителей 14 городов по проблемам реформирования жилищно-коммунального хозяйства. На 1998 год планируется подписание соглашений между Правительством Российской Федерации в лице Госстроя России и органами местного самоуправления 14 городов, в которых будут определены конкретные цели преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве в каждом городе на 1998 г. 

РЕГИОНАЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФОНДА "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА"



СИБИРЬ И ДАЛЬНИЙ ВОСТОК



МОСКВА

Шадринск

Нальчик

Ивантеевка



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



- города, с которыми осуществляется комплексное сотрудничество



- города, с которыми Фонд сотрудничает по отдельным проектам

- города, входящие в Постановление Правительства РФ №702 от 13.06.97 г.

- города, выступившие прямыми заказчиками работ Фонда

- субъекты Федерации, выступившие прямыми заказчиками работ Фонда

Фонд - Уполномоченный консультант Агентства по ипотечному жилищному кредитованию

Разработанная и в течение достаточно продолжительного времени отстаиваемая Фондом концепция развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования обрела в 1997 году свое практическое воплощение.

5 сентября была осуществлена государственная регистрация Агентства по ипотечному жилищному кредитованию - организации, призванной обеспечить приток внебюджетных средств в жилищную сферу, сделать кредит доступным для граждан и выгодным для банков.

Идея создания специализированного института вторичного рынка ипотечных кредитов прорабатывалась специалистами Фонда в течение последних пяти лет, за которые реакция на нее успела эволюционировать от стадии "этого не может быть" до признания насущной необходимости ее практической реализации. И, хотя проблем на пути ипотеки в России остается немало, сегодня мы являемся свидетелями перелома в отношении к этому механизму решения жилищной проблемы, как со стороны широкого общественного мнения, так и со стороны банковского сообщества.

В настоящий момент, ипотечное кредитование в России находится на начальной стадии своего становления. В то же время, по данным Фонда, жилищные кредиты предоставляются коммерческими банками практически всех крупных городов России, хотя объемы и формы этого кредитования существенно различаются.

Разрабатываемые Фондом стандарты и процедуры ипотечного кредитования основаны на обобщении зарубежного и отечественного опыта ипотечного кредитования. Работы велись совместно с экспертами Федеральной Национальной ипотечной Ассоциации США (Фэнни Мэй), которые выступали в качестве партнеров Фонда, оказывая техническую помощь Агентству в рамках программы Агентства международного развития США. Обладая громадным опытом работы на рынке ипотечных кредитов, Фэнни Мэй оказала серьезное содействие в подготовке подробных инструкций и документов по всем этапам предоставления, обслуживания кредитов, взаимоотношениям между Агентством и коммерческими банками.

В ходе совместной работы экспертов Фонда со специалистами Фэнни Мэй, Фондом были подготовлены проекты бизнес-плана и финансового плана, которые Агентство взяло за основу для последующей проработки. ■

Тенденции, отмечаемые в развитии банковского кредитования в последнее время, позволяют сделать вывод о возможности резкого увеличения объемов кредитования приобретения жилья населением при условии активной деятельности Агентства. Развитие эффективного общенационального рынка жилищных кредитов путем разработки и внедрения надежных стандартов и процедур ипотечного кредитования - одна из центральных задач Агентства, в решении которой Фонду отводится особая роль. В соответствии с Договором о сотрудничестве, заключенным между ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" и Фондом "Институт экономики города", Фонд решает следующие научно-методические задачи:

- *определение требований, стандартов и правовых процедур предоставления и обслуживания кредитов;*
- *разработка механизма рефинансирования ипотечных кредитов Агентством;*
- *разработка предложений по бизнес-плану и финансовому плану работы Агентства;*
- *выработка методов мобилизации ресурсов Агентства;*
- *оценка рисков деятельности Агентства;*
- *осуществление научно-аналитической и учебной работы и пр.*

КРЕДИТОВАНИЕ ПОД ЗАЛОГ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: СДЕЛАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО КОММЕРЧЕСКОЙ

Вспомните, как часто, останавливаясь в провинциальной гостинице, Вы бранили ненавязчивый сервис? Как часто Вы плохо себя чувствовали после “вкусного” обеда в столовой? А грязные магазины с безразличными продавцами? Что объединяет эти, на первый взгляд, разные объекты? Прежде всего то, что они не приносят доход. Их можно объединить в одном понятии - объекты “некоммерческой” недвижимости. Их нельзя продать, потому что их никто не захочет купить. Они не способствуют формированию ликвидного рынка. И это одна из проблем на пути становления российского рынка коммерческой недвижимости.

Для того, чтобы эти объекты превратились в коммерческие, нужно, как минимум, вложение капитала. А где взять средства, если собственных ресурсов нет? Выход один: деньги надо занять. Занять их можно в коммерческом банке. Но банк без достаточного обеспечения, просто так, деньги никому не даст. Что может предоставить в залог начинающий предприниматель? Только ту же самую гостиницу, столовую, магазин, и тут возникает новая проблема.

Российские банки, за исключением крупных и финансово сильных, не имеют достаточного опыта предоставления долгосрочных ссуд под залог коммерческой недвижимости: не отработана методология проверки заемщика, прав собственности на закладываемый объект, отсутствуют навыки оценки проектов, образцы юридической документации. Есть и внешние препятствия: бюрократизация процесса регистрации прав собственности органами регистрации, проекты, приносимые в банк, часто оказываются непроработанными.

Проект “Кредитование под залог коммерческой недвижимости”, реализуемый Фондом с августа 1996 года, направлен на решение именно этих проблем. Проект реализуется при поддержке Агентства Международного Развития США.

В рамках проекта Фонд осуществляет тесное сотрудничество с российскими банками. География деловых связей Фонда в рамках данного проекта обширна: помимо банков Москвы, он активно сотрудничает с банками С.-Петербурга, Н. Новгорода, Екатеринбурга, Череповца, Рязани, Иркутска, Новгорода, Чувашии, Дальнего Востока и др. регионов России. Несмотря на небольшой срок реализации проекта, Фонду удалось достичь результатов, которые находят оценку у банковских профессионалов. Материалы по организации кредитования коммерческой недвижимости, подготовленные сотрудниками Фонда, используются банковскими работниками в повседневной практике, они часто обращаются за помощью в разработке сложных схем кредитования. Например, по вопросам

разработки схемы синдицированного кредитования обратились сотрудники Уралпромстройбанка (г. Екатеринбург), схемы продажи кредита небанковскому учреждению - Восточно-Сибирского банка (г. Иркутск).

В рамках проекта банкам-партнерам оказываются индивидуальные консультации. Плодотворным оказалось сотрудничество с Владимирским филиалом “Мост-банка”. В течение года банк не раз обращался за советом не только по анализу проектов кредитования строительства гостиниц, но и по организации процесса принятия решения по предоставлению кредитов. Один из проектов предусматривал финансирование окончания строительства частной гостиницы в г. Суздале. Сотрудниками Фонда была разработана модель денежных потоков по проекту, заложены исходные данные и рассчитаны прогнозные значения доходов и расходов, а также прогнозные денежные потоки. Это помогло банку обоснованно принять решение о финансировании проекта. Второй проект касался строительства трехзвездочной гостиницы в г. Владимире. Гостиница рассчитана на 80 номеров, имеет ресторан, центр здоровья, бизнес-центр, бар и т.д.. Сотрудники Фонда, используя созданную ранее модель, рассчитали срок окупаемости проекта.

Строительство первой гостиницы уже завершено, идет планомерное погашение выданного кредита. По второму проекту идет подготовка документации для обсуждения его на Кредитном комитете Банка. И это только один пример плодотворного сотрудничества с банками-партнерами.

Результаты практической работы с банками находят также отражение в обучающих программах Фонда. Сотрудниками Фонда подготовлены одно-, двух- и трехдневные обучающие курсы, которые были проведены в Москве, С.-Петербурге, Н. Новгороде, Новгороде, Екатеринбурге. В них принимали участие не только банковские работники, но и оценщики, инвесторы, строители. ■

ФИНАНСИРОВАНИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ И РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В 1997 году основные усилия группы финансирования инфраструктуры были сосредоточены на проведении семинаров в городах России (Астрахань, Санкт-Петербург, Владивосток, Псков, Пермь и т.д.) и работе над проектами долгосрочного кредитования внедрения ресурсосберегающих технологий в жилищно-коммунальном секторе.

Проекты долгосрочного кредитования строятся на следующих принципах:

- выделяются объекты городской инфраструктуры, реконструкция которых с использованием прогрессивных технологий и материалов приведет к существенному сокращению затрат на их функционирование;
- организуется проведение реконструкции за счет заемных средств;
- из полученной экономии выплачиваются проценты и возвращаются заемные средства.

Банковский кредит для финансирования реализации ресурсосберегающего проекта берется коммунальным предприятием или администрацией области. От того, кто является заемщиком (администрация субъекта Федерации, администрация города, муниципальное предприятие), или каким образом организован процесс выплаты долга, кто и на каких условиях предоставляет гарантии - зависят процедуры налогообложения, риски, и, в конечном счете, уверенность инвестора в успехе проекта.

Наиболее оптимальным представляется участие в качестве организатора проекта администрации города, заинтересованной в реконструкции и развитии жилищно-коммунального хозяйства.

В качестве основного источника погашения займа используются платежи населения, поскольку только население из всех потребителей коммунальных услуг на данный момент платит "живыми" деньгами, а не денежными суррогатами. С целью выделения и использования экономии для погашения долга предлагается сохранение уровня тарифов на коммунальные услуги для населения на прежнем уровне на весь кредитный период.

Схемы финансирования в зависимости от отрасли, в которой реализуется проект, значительно разнятся; в газоснабжении для погашения кредита кроме прямой экономии могут использоваться высвобожденные дотации на покрытие разницы в тарифах для населения и на закупку твердого топлива. В рамках предприятий теплового хозяйства дополнительным источником средств может служить то, что в настоящее время потребители тепла платят за тепло постоянную сумму, вне зависимости от температуры теплоносителя, а, следовательно, от расходов предприятия на нагрев воды.

Российские банки на данный момент практически не выдают кредиты на срок более двух лет, но и в данной ситуации экономия, возникающая от реализации ресурсосберегающих проектов, позволяет погасить сумму кредита и процентов по нему.

Группа финансирования жилищной инфраструктуры Фонда «Институт экономики города»

совместно со специалистами НПО "Стройполимер" в 1997 г. работала над проектами внедрения ресурсосбережения в жилищно-коммунальном хозяйстве, в частности был разработан проект реконструкции трубопроводной системы водоснабжения в г. Рузаевка (Мордовия).

Проект предусматривал реконструкцию трубопроводной системы водоснабжения с последующим погашением долга из экономии; возникающей за счет снижения себестоимости производства коммунальных услуг.

Система эксплуатируется с 1972 года. За время эксплуатации из-за коррозии стенок трубопровода его пропускная способность упала примерно на 15% (со 150 л/с до 127,6 л/с). Из-за многочисленных сквозных повреждений потери воды достигали 20% от нынешней пропускной способности водовода.

В результате снижения пропускной способности и утечек резко возросло время заполнения водой резервуаров, из-за этого Горводоканал был вынужден установить насосы меньшей производительности (во избежание опорожнения резервуаров), что в свою очередь привело к перебоям в подаче воды населению.

Проект предполагает проведение реконструкции с использованием прогрессивных технологий: без вскрытия траншей, нанесением цементно-песчаного покрытия, релейинг и т.д.

Учитывая, что указанная реконструкция трубопроводных систем водоснабжения составляет часть ежегодно планируемых ремонтов, для погашения или уменьшения суммы кредита могут быть использованы сэкономленные в результате реализации проекта средства ремонтного фонда коммунального предприятия.

Сторонами, вовлеченными в проект являются: областная администрация; городская (районная) администрация; жилищная организация, собирающая платежи за коммунальные услуги; организация, поставляющая воду потребителям; организация, осуществляющая реконструкцию трубопровода.

В качестве основного источника погашения займа используются платежи населения. С целью выделения и использования экономии

предлагается сохранение уровня тарифов на коммунальные услуги для населения на прежнем уровне (скорректированными на величину инфляции) на весь период погашения займа.

Для финансирования реализации этого проекта коммунальным предприятием (водоканалом) или администрацией области берется банковский кредит.

Основные характеристики трубопроводной системы

г. Рузаяевка

Пропускная способность трубопровода в 1972 г.	150 л/с
Пропускная способность трубопровода в 1997 г.	127,6 л/с
Стоимость электроэнергии	412 руб. за кВт-час
Удельная норма затрат электроэнергии на перекачку 1000 м ³ в 1980 г.	1285 кВт-час
Удельная норма затрат электроэнергии на перекачку 1000 м ³ в 1997 г.	1344 кВт-час
Увеличение затрат электроэнергии на перекачку воды из-за возрастания внутренней шероховатости трубопровода	509760 кВт-час в год
Средние потери воды в год	350000 м ³ 11л/с
Количество прорывов в год	144
Затраты на устранение прорыва	1430442 руб.

Экономическая оценка основных потерь

Размеры млн. руб./год

Из-за возросшей шероховатости внутренней поверхности трубопровода	210
Из-за утечек воды	1750
Затраты на ремонты трубопровода	206
Итого потери	2166

Экономия складывается из:

- экономии электроэнергии на перекачку воды за счет уменьшения гидравлической шероховатости трубопровода;
- экономии воды вследствие восстановления герметичности трубопровода;
- экономии от отказа замены насосного оборудования.

По расчетам НПО "Стройполимер", затраты на восстановление стального водовода длиной 2800 м диаметром 400 мм нанесением цементно-песчаного покрытия на внутреннюю поверхность трубы (при стоимости ремонта 430 000 руб./погонный метр) составляет 1,204 млрд. руб. Продолжительность восстановления 2 месяца.

Основываясь на приведенных исходных данных, при условии привлечения валютного банковского кредита в долларах США, под ставку 18% годовых, с ежемесячной выплатой процентов и началом выплат основного долга через месяц после проведения реконструкции трубопроводной системы, срок окупаемости составит десять месяцев в случае освобождения от налога на прибыль и четырнадцать месяцев без освобождения.

Второй проект группы финансирования инфраструктуры касался предварительного анализа возможности кредитования проектов установки приборов учета и регулирования потребления воды, газа, тепла.

Анализ, проведенный группой финансирования инфраструктуры, позволил определить пути финансирования установки приборов учета и места их приоритетного размещения.

Для коммунального предприятия сокращение потребления услуг, обусловленное установкой приборов индивидуального учета, означает

уменьшение объема выручки и лишает его средств не только на капитальные, но и на эксплуатационные расходы. В результате общую сумму платежей возможно сохранить на прежнем уровне лишь ценой того, что население будет платить за меньший объем предоставляемых коммунальных услуг по более высоким ставкам. Таким образом, установка индивидуальных приборов учета косвенно приведет к повышению ставок оплаты коммунальных услуг для населения.

Для того чтобы избежать данной ситуации установка приборов индивидуального учета и регулирования потребления воды и тепла должна проводиться только после или одновременно с проектами по ресурсосбережению, так как:

(1) без предварительного внедрения ресурсосберегающих технологий на самих предприятиях ЖКХ, установка счетчиков может повлечь за собой сокращение доходов этих предприятий и не оставит свободных ресурсов для выплат по кредитам, взятым на капиталовложения в реконструкцию и развитие этих предприятий;

(2) установка счетчиков не генерирует реальной экономии ресурсов и средств в рамках жилищно-коммунального предприятия и привлечение заемных средств для финансирования установки самих индивидуальных приборов учета с последующим погашением долга из полученной экономии представляется маловероятным.

Исследования, проведенные группой финансирования инфраструктуры показали, что на первом этапе наибольший эффект достигается от согласованной одновременной установки приборов учета и регулирования при их размещении на границах балансовой принадлежности сетей. Эти работы требуют достаточно небольших затрат, но в результате проведения этих работ резко снижается нагрузка на бюджет города (до 22%).

НИЗКИЙ КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ ЛУЧШЕ, ЧЕМ ЕГО ОТСУТСТВИЕ

В последнее время в Российской Федерации резко увеличилось количество эмиссий ценных бумаг муниципальных образований и субъектов Федерации. В связи с этим возникла необходимость информирования потенциальных инвесторов о качестве и надежности долговых обязательств эмитента, что, в свою очередь позволяет эмитенту снизить стоимость привлечения заемных средств и повысить ликвидность своих долговых обязательств. Эту роль выполняет кредитный рейтинг.

С целью проведения анализа кредитоспособности эмитента и выставления кредитного рейтинга с января 1997 года в качестве подразделения Фонда "Институт экономики города" действует Центр кредитного рейтинга долговых обязательств городов и регионов. Центр создан при участии и методической поддержке зарубежных специалистов, осуществлявших консуль-

тирование по вопросам оценки кредитного риска. Основу рабочей группы Центра составляют специалисты, имеющие опыт разработки схем долгосрочного кредитования проектов развития городской инфраструктуры, а также опыт оценки кредитоспособности городов и регионов по методике, принятой ведущими западными рейтинговыми агентствами.

Среди основных задач Центра:

- Присвоение кредитного рейтинга внутренним долговым обязательствам субъектов Федерации и местных органов власти, обеспеченных доходами бюджета (облигации общего покрытия), и доходами от проектов (доходные облигации), а также ценным бумагам, обеспеченным ипотечными кредитами. Рейтинг сопровождается подробным отчетом о позитивных и негативных факторах, влияющих на кредитный риск;
- Подготовка финансово-экономической информации в соответствии с международными стандартами для последующего представления ведущим международным рейтинговым агентствам в случае размещения субъектом Федерации (местным органом власти) своих долговых обязательств на международном рынке;
- Оценка кредитоспособности субъектов Федерации и местных органов власти. Создание систем мониторинга кредитоспособности.

Первым проектом Центра стал анализ кредитоспособности администрации города Новгорода, выполненный по заказу Мирового Банка Реконструкции и Развития (МБРР). Затем, с согласия городской администрации, был проведен анализ кредитоспособности администрации города Дзержинский (Московская область). Центр поддерживает контакты с администрациями нескольких десятков органов местного самоуправления и субъектов Федерации.

Следующий проект был реализован Центром в сотрудничестве с администрацией Новгородской области по пилотному займу администрации Новгородской области. Выпуск краткосрочного облигационного займа Новгородской области представляет собой первый шаг эмиссионной программы администрации области, разработанной и осуществляемой КБ "Русский Банк Развития".

Центр кредитного рейтинга присвоил этим облигациям кредитный рейтинг "55-" по внутренней шкале; для сравнения - московские долговые обязательства получили максимально возможный рейтинг - "555".

Рейтинговый отчет по облигационному займу Новгородской области опубликован в журнале "Рынок Ценных Бумаг", №18 за 1997 г. В нем отражены позитивные и негативные факторы, влияющие на кредитный риск по обязательствам Новгородской области. Данная публикация дала начало совместному проекту Фонда "Институт экономики города" с консультационным

Параметры Новгородского областного займа:

Именная срочная облигация с купонной ставкой, форма выпуска - бездокументарная, в виде записей на счетах. Номинальная стоимость облигации - 1 млн. руб. (в ценах 1997 года), общий объем выпуска - 30 млрд. руб. (в ценах 1997 года), срок обращения - 182 дня, общее количество облигаций - 30 тыс. шт. Заем размещается на ММВБ. Дата размещения - апрель 1998 года. Займ является первым этапом в эмиссионной программе Администрации Новгородской области. Рейтинг по шкале Фонда ИЭГ "55-".

агентством “Соболев”: “Кредитные рейтинги долговых обязательств субъектов Российской Федерации в журнале “Рынок Ценных Бумаг”. Проект предусматривает участие специалистов агентства в работе Центра при подготовке рейтинговых отчетов и последующую публикацию отчетов в журнале “Рынок Ценных Бумаг”.

Вслед за кредитным рейтингом облигаций Новгородской области Фонд “Институт экономики города” и Некоммерческий фонд реструктуризации предприятий и развития финансовых институтов (ФРП), управляющий проектом Международного Банка Реконструкции и Развития (МБРР) “Передача ведомственного жилищного фонда”, подписали договор, согласно которому Фонд в лице Центра обязуется провести анализ кредитоспособности администраций 7-ми городов России: Владимир, Оренбург, Петрозаводск, Рязань, Череповец, Волхов, Гусь-Хрустальный.

В соответствии с Соглашением о Займе, срок займа - 15 лет с 6-ти летним льготным периодом. Срок субзаймов - 14 лет с 6-ти летним льготным периодом.

Несмотря на наличие федеральных и областных гарантий, города будут сами выполнять обязательства по обслуживанию и возврату выделенных им субзаймов. К середине 1998 года Центр должен снабдить городские администрации системой мониторинга кредитоспособности, которая позволит им контролировать и прогнозировать свою задолженность.

Все отчеты, а также требования к предоставляемой информации и шкала внутреннего кредитного рейтинга представлены на сервере

Центра в ИНТЕРНЕТЕ (см. раздел «Структура WWW-страницы Фонда «ИЭГ» в ИНТЕРНЕТЕ»). По мере поступления материалов, информация на русском и английском языках постоянно обновляется.



В настоящее время Центр кредитного рейтинга долговых обязательств городов и регионов Фонда “Институт экономики города” предоставляет следующие услуги:

- кредитный рейтинг долговых обязательств, подготовленных к размещению и обращающихся на рынке; публикация рейтингового отчета на русском и английском языках;
- постоянный мониторинг информации об эмитенте с возможным пересмотром присвоенного рейтинга;
- консультирование администраций городов и регионов по вопросам оценки их кредитоспособности;
- создание систем мониторинга кредитоспособности для администраций городов и регионов;
- консультирование инвесторов по вопросам кредитного риска, связанного с долговыми обязательствами городов и регионов;
- консультирование по вопросам соответствия финансовых документов международным требованиям предоставления финансовой информации;
- подготовка финансово-экономической информации по городам и регионам для ведущих международных рейтинговых агентств.

ДОЛГОСРОЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ

28 ноября 1997 года в Российской Академии государственной службы при Президенте Российской Федерации в торжественной обстановке успешно завершился первый год реализации учебной Программы "Аттестованный ипотечный кредитор". Двадцати выпускникам Программы, прошедшим далеко не легкий квалификационный тест, первым в России были вручены свидетельства "Аттестованных ипотечных кредиторов". Было положено начало формированию сообщества профессионалов, способных реально ускорить развитие ипотечного кредитования в стране.



Первый заместитель Председателя Госстроя России А.Ш.Шамузафаров среди слушателей первого выпуска учебно-квалификационной программы «Аттестованный ипотечный кредитор»

Свидетельства вручал А.Ш. Шамузафаров, Первый заместитель Председателя Госстроя России, Генеральный директор Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, а получали их сотрудники таких известных в области ипотечного кредитования банков, как СБС-АГРО, "Диамант", "Возрождение", а также банков Санкт-Петербурга, Ростова-на-Дону, Иркутска, Екатеринбурга, Тюмени, Читы и других городов России.

В начале 1998 года еще 20 специалистов завершат обучение по полному курсу Программы.

Прошедший 1997 год показал, что банки, приобретая необходимые знания и опыт в ипотечном

кредитовании, все более активно используют "цивилизованные" способы предоставления жилищных кредитов, "классическую" ипотеку, при которой заемщик с момента получения кредита и приобретения жилья становится реальным собственником, в отличие от так называемых "арендных" схем. И это также во многом является заслугой Фонда, который проводит неустанную работу по обучению и подготовке банковских специалистов как в рамках работы с отдельными банками, так и в рамках единой обучающей программы "Аттестованный ипотечный кредитор".

Программа "Аттестованный ипотечный кредитор", была задумана Фондом в 1996 г. при участии Института экономики города

(США) и поддержке Ассоциации российских банков как постоянно действующий механизм подготовки банковских специалистов в области ипотечного жилищного кредитования.

Особым стимулом для развития Программы стало присоединение к ней Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. В Программу включены требования, правила и стандарты по предоставлению ипотечных кредитов, которые будут рефинансироваться Агентством в рамках договоров, заключаемых с коммерческими банками. Одним из критериев отбора банков для сотрудничества с Агентством станет наличие сотрудников, подготовленных по Программе "Аттестованный ипотечный кредитор".

Программа состоит из трех последовательных курсов, включающих обучение по вопросам предоставления и обслуживания кредитов, методам и процедурам определения платежеспособности заемщика, оценке и учету существующих кредитных рисков, расчетам платежей по кредитам и процентных ставок, а также другим вопросам, связанным с правовым обеспечением процесса ипотечного кредитования, оценкой недвижимого имущества, страхованием и продажей жилой недвижимости на рынке.

Разработке Программы предшествовала достаточно длительная работа по обобщению теории и практики развития ипотечного кредитования, внедрению методики ипотечного кредитования в российских банках, проведению большого количества лекций и семинаров с целью распространения передового опыта.

В результате этой работы Программа постоянно обновляется с учетом всех происходящих изменений в экономике, накапливая положительный опыт и учитывая постоянную практическую работу сотрудников Фонда с банками. Она становится на регулярную основу, привлекая все новых слушателей, которые помимо теоретической подготовки в рамках курса получают ценную возможность общения, обмена опытом, обсуждения результатов внедрения полученных знаний в практическую деятельность. В результате складывается неформальное сообщество профессионалов, людей хорошо понимающих друг друга и говорящих на одном языке. □



Конституционно закрепленное и развитое рядом российских законов положение о самостоятельности муниципальных образований в России дало им широкие возможности в решении местных вопросов. Однако одновременно оно же поставило российские муниципалитеты перед решением сложной проблемы поисков путей развития, а иногда и просто выживания в условиях рыночной экономики. Учитывая важность и актуальность этой проблемы, Фонд "Институт экономики города" осенью 1997 года начал реализацию нового проекта "Экономическое развитие городов". Проект предполагает долгосрочную работу с городами, особенностью которой стало сочетание стратегического планирования с конкретными программами экономического развития, нацеленными на реализацию установленных стратегических целей. Работа с каждым городом укладывается в три этапа: 1) семинар с группой представителей города, на основе которого впоследствии создается совместная с Фондом "Институт экономики города" команда разработчиков плана развития городской экономики; 2) составление стратегического плана городского экономического развития; 3) выполнение включенных в план программ и мероприятий.

Первым городом, принявшим участие в проекте, стал Псков. В декабре 1997 года группа экспертов Фонда "Институт экономики города" провела в Пскове семинар "Экономическое развитие города Пскова", в котором приняли участие представители городской администрации, местных научных учреждений и высших учебных заведений, независимых исследовательских организаций и Псковской коммерческой палаты.

На семинаре эксперты Фонда "Институт экономики города" представили теоретические концепции и практические инструменты экономического развития, уже апробированные в зарубежных и российских городах. Одновременно семинар был максимально сфокусирован на решение проблем города Пскова. В ходе выполнения практических упражнений рассматривалась разработка конкретных программ городского экономического развития.

Участники семинара в своих выступлениях рассказали о готовящихся в Пскове предложениях

по привлечению инвестиций, совершенствованию тарифов на электроэнергию, введению системы муниципального заказа как основы конкурсного обслуживания потребностей города и выразили заинтересованность в совместной работе в этих направлениях. После знакомства с методами формирования группы стратегического планирования участники семинара решили, что для Пскова оптимальным будет использование модели со смешанным участием администрации

Этапы разработки плана экономического развития города

1. Формирование рабочей группы.
2. Сбор и анализ информации о социально-экономической ситуации в городе.
3. Разработка перспективного видения города, целей и задач планирования.
4. Определение и обоснование инструментов экономического развития города.
5. Составление плана с разработкой практической схемы его реализации.

города и независимых исследовательских организаций. В ходе семинара была сформирована рабочая группа, в которую были включены представители администрации города, псковского Центра регионального планирования и развития территорий, Псковского политехнического института, Псковской коммерческой палаты и Фонда "Институт экономики города". Одной из задач широкого городского представительства является максимальный учет интересов всех вовлеченных

в процесс экономического развития сторон.

Применяя опробованные за рубежом и адаптированные для российской действительности методики, был проведен детальный анализ условий развития города Пскова, его сильных и слабых сторон, ресурсов, которые могут быть использованы. С учетом полученных данных было сформулировано перспективное видение города, определены цели и задачи развития с обозначением приоритетов по важности и срочности выполнения.

К числу наиболее срочных была отнесена необходимость срочной санации городского бюджета, прежде всего путем сокращения расходов на содержание городского жилищно-коммунального хозяйства. Доля этой статьи за первые 9 месяцев 1997 г. составила в Пскове более 26% общей суммы расходов городского бюджета. Формулируя среднесрочные и долгосрочные цели и задачи, участники семинара определили необходимость совершенствования использования городской территории и недвижимости, развития малого бизнеса и целевых отраслей промышленности, формирование Пскова и псковского региона как приграничного транспортного узла.

Следующей частью семинара стала демонстрация финансовых и нефинансовых инструментов, которые могут быть использованы в ходе городского экономического развития.

Эксперты “Института экономики города” продемонстрировали практические примеры использования ряда подходов, уже применяемых в других проектах Фонда, в частности выпуск муниципальных облигаций на цели развития инфраструктуры и совершенствование тарифной политики в оплате коммунальных услуг. Обсуждались возможности использования таких инструментов, как аудит тепло-, водо- и газоснабжения, внедрение системы муниципального заказа, инвентаризации городских земель и недвижимости и составления соответствующих кадастров, создание бизнес-инкубатора для содействия развитию малого предпринимательства.

Мощным инструментом экономического развития, уже показавшим свои результаты в ряде городов и регионов России, является налоговая политика. Слушателям семинара была представлена методика налогового стимулирования вновь создаваемого или расширяющегося бизнеса, рассчитанная как на поощрение новых инвестиций в целом, так и на достижение конкретных результатов, обладающих социальной значимостью для города. Такой инструмент предполагает введение уменьшенной ставки обложения по тем или иным налогам, находящимся в компетенции города, в случае инвестирования в целевые отрасли, а также при создании новых рабочих мест, улучшении внутригородской среды, развитии депрессионных районов, развитии городской инфраструктуры и т. д.

Использование такой схемы является весьма выигрышным. Оно позволяет добиваться поставленных задач без дополнительной нагрузки на городские бюджеты, чаще всего дефицитные, в городах, заинтересованных в резком ускорении своего экономического развития. Город может дифференцировать льготу в зависимости от размеров предприятий, их размещения в пределах своей территории, объема инвестируемых средств и других показателей, что дает ему возможность наиболее гибко подходить к решению поставленных задач.

Другим действенным инструментом экономического развития, представленным на семинаре, является маркетинговая деятельность по созданию в городе благоприятного инвестиционного климата. На псковском семинаре была предложена концепция специализированной городской организации, комплексно занимающейся привлечением инвестиций. Эксперты Фонда “Институт экономики города” провели анализ критериев, из которых исходят иностранные инвесторы в поисках объектов инвестирования в России, а также требований, которые должны быть предъявлены к инвесторам со стороны российских городов. Были продемонстрированы примеры организации информационно-аналитического обеспечения инвестиционного процесса. Обсуждалось составление инвестиционного профиля города и формирование банка предложений по городским территориям, зданиям и сооружениям, предлагаемым потенциальным инвесторам.

Рассматривались также проблемы защиты прав инвесторов местным законодательством, процедурные вопросы инвестирования, а также методика просчета экономической эффективности потенциальных инвестиций через оценку прироста налоговых поступлений и косвенного экономического эффекта.

Продemonстрированные методики легли в основу концепции стратегического плана экономического развития города, над составлением которого в январе-феврале 1998 года будет совместно работать группа из представителей Пскова и Фонда “Институт экономики города”. Этот план должен сочетать в себе как декларацию стратегических целей и задач, так и конкретные программы, основанные на работающих экономических инструментах и имеющие конкретных исполнителей и сроки выполнения. Перечень инструментов экономического развития, показанных в ходе семинара, является возможным объектом дальнейшего сотрудничества Фонда и администрации. 

Цели и задачи экономического развития города Пскова

Цели	Задачи
Санация расходов городского бюджета (краткосрочная)	Сокращение расходов ЖКХ
Совершенствование городской территории (кратко-среднесрочная)	Развитие городской инфраструктуры
Развитие малого бизнеса (кратко-среднесрочная)	Оптимизация использования городской территории и недвижимости
Развитие городской промышленности (средне-долгосрочная)	Создание среды для развития малого бизнеса
Развитие международного транспортного узла (средне-долгосрочная)	Создание нового и расширение существующего бизнеса
Развитие туризма (средне-долгосрочная)	Целевые отрасли: • электротехническое машиностроение • деревообрабатывающая • пищевая
	Развитие транспортной инфраструктуры
	Создание нового и расширение существующего бизнеса

ДОГОВОРЫ С РЕГИОНАЛЬНЫМИ И МЕСТНЫМИ АДМИНИСТРАЦИЯМИ

Одним из стратегических направлений деятельности Фонда “Институт экономики города” является комплексная реализация основных направлений жилищной реформы в конкретных городах и регионах Российской Федерации.

Обострившаяся потребность в такого рода разработках явилась одной из причин того, что в течение 1997 года резко возросло количество предложений о сотрудничестве от администраций российских городов и регионов. В течение года реализована была только часть предложений. Предпочтение отдавалось городам и регионам Дальнего Востока в силу их отдаленности и недостаточной информационной обеспеченности, а также городам-партнерам, с которыми Фонд работал и ранее. Были заключены контракты на разработку и реализацию преобразований в жилищном секторе с администрациями следующих городов и регионов:

- *Правительство Республики Чувашия;*
- *Администрация Красноярского края;*
- *Администрация Хабаровского края;*
- *Администрация Ленинградской области и администрация г.Тихвин;*
- *Администрация города Находка Приморского края;*
- *Администрация города Артем Приморского края;*
- *Администрация города Петропавловск-Камчатский;*
- *Администрация города Волгоград;*
- *Администрация города Ивантеевка Московской области.*

Большинство контрактов было выполнено в течение 1997 года. Работа по договорам с Администрациями Хабаровского края и Петропавловска-Камчатского будет продолжена в 1998 году.

Анализ конкретных проблем, складывающихся на уровне муниципальных образований, позволил отработать механизм решения целого ряда типичных проблемных ситуаций, с которыми столкнулись специалисты Фонда, работая по договорам с администрациями городов и регионов.

Находка - город-порт, где до 1991 года более 60% жилищного фонда принадлежало различным ведомствам. К началу 1997 года весь ведомственный жилищный фонд передан в муниципальную собственность. Отопление города осуществляется муниципальными и ведомственными котельными, работающими на мазуте. Поставки мазута осуществляются морским транспортом, что ставит город в зависимость от многих, в том числе погодных условий. Структура управления жилищно-коммунальным хозяйством характеризовалась совмещением функций заказчика и подрядчика не только по жилищным, но и в значительной степени по коммунальным услугам.

Совместная работа администрации города и экспертов Института позволила разработать механизмы снижения расходов на

содержание и обслуживание жилья при одновременном повышении качества исполнения работ, создать эффективную систему контроля за работой предприятий, осуществляющих обслуживание жилищного фонда. Разработаны документы, регламентирующие вопросы создания и функционирования товариществ собственников жилья, что позволило решить проблему управления домами-новостройками.

Артем - город шахтерский, с типичными для таких городов проблемами. В настоящее время более 80% угольной промышленности закрыто, весь жилищный фонд передан в муниципальную собственность. Большую часть тепла город получает от предприятия “Владивостокэнерго”, расположенного во Владивостоке, остальное тепло вырабатывается муниципальными котельными. Управление и обслуживание жилищным фондом осуществляют жилищные тресты. Одной из задач, поставленных администрацией, было формирование благоприятной правовой и экономической среды для создания товариществ собственников жилья. Результатом работы Фонда в городе Артеме стало учреждение в структуре администрации города департамента жилищно-коммунального хозяйства, который стал реальным представителем собственника в жилищно-коммунальном хозяйстве города, создание службы заказчика, которая осуществляет управление жилищным фондом в городе.

Совместно с администрацией подготовлен и утвержден пакет документов, стимулирующих становление и успешное функционирование товариществ собственников жилья.

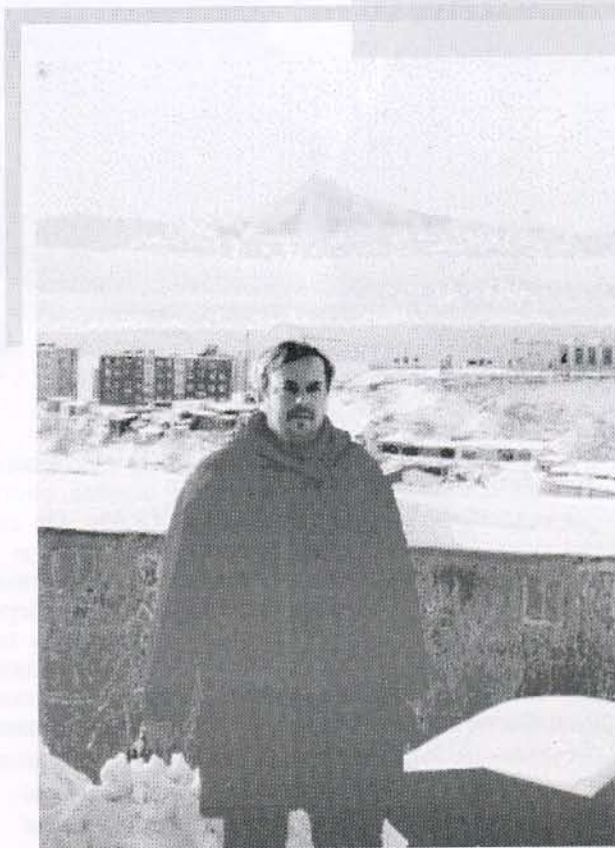
Петропавловск - Камчатский - город, специализирующийся на рыбном промысле. Более 40% бюджета города расходуется на жилищно-коммунальное хозяйство. В результате совместной работы Фонда с администрацией города разработаны рекомендации по совершенствованию структуры управления отраслью, реорганизации взаимоотношений управляющих предприятий и подрядных организаций, формированию тарифной политики и адресной помощи малообеспеченным семьям. В результате реализации предложений Фонда предполагается снизить расходы городского бюджета и повысить качество исполнения работ.

Волгоград - крупный промышленный центр, имеющий сложную систему управления жилищно-коммунальным хозяйством. Характерной особенностью города является достаточно запутанное распределение функций собственника жилищного фонда между администрацией города и администрациями районов. В городе достаточно высокий процент ведомственного жилищного фонда. Основная проблема - упорядочение системы управления жилищно-коммунальным хозяйством города.

На основе анализа действующей структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством города были предложены варианты поэтапной реорганизации структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством, а также схема приемки ведомственного жилищного фонда, не требующая дополнительного бюджетного финансирования муниципальных жилищных предприятий.

Ивантеевка - небольшой город Московской области, отличающийся объединением всех функций управления жилищно-коммунальным хозяйством города в рамках одного предприятия. Такая консолидация власти приводит к завышенным, не поддающимся точной оценке затратам на содержание и обслуживание жилищного фонда и предоставление коммунальных услуг. Фондом были подготовлены рекомендации по

реструктуризации жилищно-коммунального хозяйства города и формированию конкурентных отношений в сфере обслуживания муниципального жилищного фонда.



Работа в столь различных по масштабу, структуре управления, системе организации жилищно-коммунального хозяйства, по системе обеспечения ресурсами, по климату городов позволяет Фонду "Института экономики города" не только оказывать действенную помощь конкретным городам в проведении преобразований в жилищной сфере, но и накапливать ценный практический опыт, который с успехом используется при разработке нормативных документов федерального уровня, таких как примерный устав товарищества собственников жилья, положение о проведении аудиторской проверки тарифов на жилищно-коммунальные услуги и других. ■

ПЕРВЫЙ КОНКУРС НА УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ В МОСКВЕ



Руководитель проекта Фонда «ИЭГ» М.Т. Шапиро обсуждает с директором Юго-Восточного административного округа г. Москвы В.А. Зорин договор на управление жилищным фондом

Практика привлечения к обслуживанию жилищного фонда, наряду с муниципальными, предприятий других организационно-правовых форм на конкурсной основе получила широкое распространение. В Москве, начиная с 1992 года, последовательно проводится работа по демополизации жилищно-коммунального хозяйства. Разделение функций по управлению и эксплуатации жилищного фонда способствовало развитию конкуренции в сфере эксплуатации и ремонта жилья, а также создало возможность для появления организаций, оказывающих услуги по управлению жилищным фондом. В 1993

году доля квартир городского жилищного фонда, обслуживаемая подрядчиками на конкурсной основе, составляла 4%, в 1994 году - 7,1%, в 1995 году - 9,9%, в 1996 году - 13,6%. По состоянию на 1 февраля 1998 года 72,3% квартир городского жилищного фонда Москвы передано на обслуживание организациям, отобранным на конкурсной основе. Создание активной конкурентной среды в сфере предложения услуг по эксплуатации жилищного фонда явно приводит к позитивным результатам: снижается стоимость ремонтно-эксплуатационных работ и повышается их качество. Однако некоторые проблемы не удастся решить пока сохраняется монопольное положение организаций, предоставляющих услуги по управлению жилищным фондом (в Москве это Дирекции единого заказчика - ДЕЗы), в то время как рынок этих видов услуг является потенциально конкурентным.

Сохранение существующего монополизма влечет за собой поддержание высокого уровня затрат, а соответственно, и стоимости на данные услуги. Это обусловлено тем, что монополистам нет необходимости искать пути снижения себестоимости, которые бы делали предоставляемые ими услуги конкурентоспособными. В результате сегодня все мы в той или иной степени несем бремя неоправданно больших расходов на покупку этих услуг.

Таким образом, одна из основных задач настоящего периода состоит в том, чтобы от существующего монополизма перейти к развитому рынку предоставления услуг как в сфере обслуживания, так и в сфере управления жилищным фондом. Темпы создания конкурентной среды в регионе в основном определяются политикой муниципалитета, выражающего интересы самого крупного собственника, а соответственно, и потребителя рассматриваемых видов услуг.

Одним из наиболее действенных инструментов, который может быть использован для реализации такой политики, является проведение конкурсов.

Фонд "Институт экономики города" активно работает над разработкой программы управления жилищным фондом на конкурсной основе: создание методики организации конкурсов на выполнение работ по управлению жилищным фондом, разработка договора на управление жилищным фондом, а также оказание технической помощи муниципальным структурам в практической реализации конкурсного отбора управляющей организации и по программе конкурсного обслуживания жилья.

В конце июля 1997 года **впервые в России** был проведен открытый конкурс на управление жилищным фондом муниципального района "Выхино-Жулебино" среди организаций различных организационно-правовых форм, имеющих лицензию на выполнение данного вида работ. В конкурсе участвовали 4 частные фирмы и государственное унитарное предприятие - ДЕЗ "Выхино", в чьем управлении и хозяйственном ведении находился выставленный на конкурс жилищный фонд.

Работа частной компании за выполнение ею функций по управлению жилищным фондом и организацию работ по содержанию и ремонту

ЭКСПЕРТИЗА ТАРИФОВ И РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОММУНАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

объектов внешнего благоустройства и оплачивается исходя из нормативов, установленных для служб заказчика муниципальных районов, с учетом конкретного перечня работ. Управляющая фирма, отобранная в результате конкурса, примет на себя исполнение всех функций ДЕЗ, кроме паспортного контроля, прописки и выписки граждан, проведения мероприятий по гражданской обороне и содержания объектов гражданской обороны, доставки повесток населению и составления разнообразных списков проживающих по общегородским вопросам. Эти функции остаются в ведении муниципальной службы при Районной Управе.

Конкурсная комиссия, в состав которой входили специалисты управлений Комплекса городского хозяйства Правительства Москвы, работники префектуры и Управления района, определила победителя конкурса. Им стало ЗАО "Фрегат-1". Собеседование включало в себя в качестве обязательного элемента проверку профессиональных знаний участников конкурса в вопросах управления и организации обслуживания жилищного фонда, включая порядок и условия начисления платежей, принципы финансирования работ, бухгалтерской и статистической отчетности.

Взаимоотношения с жителями компания "Фрегат-1" предполагает строить следующим образом: не реже одного раза в квартал будет проводиться опрос-анкетирование каждого жителя. Результаты анкетирования будут обработаны и приняты руководством компании для устранения недостатков или реализации конкретных предложений.

Кроме того, с периодичностью в один месяц на кабельном телевидении Юго-Восточного административного округа г. Москвы будет проводиться передача, в которой руководители или ответственные лица управляющей компании и подрядных организаций в прямом эфире ответят на вопросы жителей, расскажут о новых направлениях работы и результатах. Это будет еще один реальный прямой канал общения с жителями.

Частной компанией были предложены мероприятия, направленные на эффективное использование бюджетных средств, что предполагает, в частности, снижение стоимости годового объема работ по результатам конкурса подрядных организаций, а также страхование хозяйственной деятельности. ■

В силу технологических особенностей и условий формирования современных систем жизнеобеспечения территорий большинство предприятий жилищно-коммунального хозяйства, в первую очередь связанные с сетевой поставкой ресурсов, занимают монопольное положение на обслуживаемой ими территории. В условиях отсутствия рыночных механизмов ценообразования важнейшей проблемой становится регулирование деятельности коммунальных предприятий.

Одним из способов контроля за деятельностью коммунальных предприятий - локальных монополистов может стать экспертиза их деятельности.

Фонд "Институт экономики города" активно разрабатывает методики экспертизы тарифов на жилищно-коммунальные услуги, оказывает помощь органам местного самоуправления по внедрению новых форм регулирования деятельности коммунальных предприятий.

Важным шагом по проведению экспертизы тарифов стало участие специалистов Фонда в разработке "Методики проведения аудита тарифов в организациях, оказывающих жилищно-коммунальные услуги", которая была утверждена приказом Госстроя России № 17-142 от 29.12.97. Данная методика разрабатывалась в сотрудничестве со специалистами Госстроя, крупнейших аудиторских фирм - "Росаудит", "Росэкспертиза", "Жилкомаудит".

Большое внимание уделялось обобщению опыта проведения экспертизы тарифов в регионах. Сотрудничество с администрациями Санкт-Петербурга, Волгоградской области, других регионов позволило уточнить многие положения разрабатываемой методики.

С целью распространения опыта экспертизы тарифов специалисты Фонда приняли участие в семинарах в Санкт-Петербурге, Вологде.

Разработка методических рекомендаций "Руководство для органов местного самоуправления по тарифной политике и регулированию деятельности коммунальных предприятий" стала результатом обобщения российского и зарубежного опыта регулирования естественных локальных монополий, а также изучения возможностей оптимизации этого процесса.

В 1997 году Фондом "Институт экономики города" проводились исследования предприятий теплоснабжения и водо-канализационного хозяйства в городах-участниках

проекта Всемирного Банка "Передача ведомственного жилищного фонда": Владимире, Рязани, Череповце, Оренбурге, Волхове, Петрозаводске, Новгороде и Гусь-Хрустальном.

Проведенная работа позволила выявить некоторые недостатки, присущие системам теплоснабжения и водо-канализационного хозяйства не только в исследованных городах, но и в России в целом.

По изученным городам за период 1992-1996 годы произошло увеличение среднего тарифа в реальном выражении (сверх инфляции) по водоснабжению - 2-5 раз, по водоотведению -

в 2-4 раза, по теплоснабжению - в среднем в 5,6 раза (во Владимире - в 10,5 раза, в Рязани - в 8 раз).

При этом рост тарифов на водоснабжение и водоотведение, в первую очередь, происходил за счет ускоренного роста затрат на электроэнергию (в среднем рост в реальном выражении в 6 раз) и на амортизацию (рост в 9 раз).

На рост тарифов на теплоснабжение, в первую очередь, оказывали влияние опережающий рост затрат на топливо (в 10 раз), амортизацию (в 9 раз) и электроэнергию (в 7 раз).

На основании анализа ситуации было рекомендовано проведение на коммунальных предприятиях комплекса мероприятий, в который могут входить:

- аудиторская проверка;
- экспертиза деятельности коммунальных предприятий;
- формализация договорных отношений между регулирующим органом и коммунальным предприятием;
- реструктуризация системы сбора информации;
- проведение программ обучения в области компьютерных технологий.

Необходимость проведения комплексной экспертизы вызвана тем, что стандартная аудиторская проверка не дает возможности выявить ресурсы повышения эффективности деятельности коммунальных предприятий и сформулировать предложения по регулированию тарифов.

Результатом проведения экспертизы является разработка действенной системы регулирования деятельности коммунальных предприятий, которая обеспечивает:

- поддержание функционирования инфраструктуры;
- соблюдение надлежащего качества услуг и условий их предоставления;
- установление обоснованных тарифов на данные услуги и создание условий для их снижения.

Данная система регулирования предполагает:

- создание институциональной структуры регулирования деятельности естественных локальных монополий на местном уровне;
- разработку механизмов и процедур регулирования деятельности локальных монополистов, в том числе переход на систему договоров между регулирующим органом на местном уровне и коммунальными

предприятиями как инструмента регулирования, в том числе тарифного;

- формирование нормативной базы регулирования с целью установления тарифов на экономически обоснованном уровне.

В ходе исследований деятельности коммунальных предприятий в городах России специалистами Фонда было сформулировано представление о минимально возможных тарифах при данном качестве услуг и принятой программе развития предприятия, вместо традиционного понимания нормативного тарифа как суммы установленных нормативных затрат по заданной структуре и нормативной рентабельности. Именно нормативно-затратный подход является источником оправдания неэффективных затрат. Грамотно сформированная система нормативов должна являться лишь системой индикаторов для оценки регулирующими органами причин отклонения от них фактических показателей.

Данная система нормативов-индикаторов служит базой для реальной оценки эффективности деятельности коммунальных предприятий по таким направлениям как энергоемкость, капиталоемкость, трудозатраты на единицу продукции, индикаторы качества услуг и другие. □

В настоящее время в пакет услуг, оказываемый специалистами Фонда, входят:

- экспертиза тарифов, анализ процесса тарифообразования и выработка рекомендаций по его совершенствованию;
- консультации по законодательству и регулированию в сфере коммунальных услуг;
- разработка нормативных документов для органов местного самоуправления и субъектов федерации;
- проведение выездных семинаров по экспертизе тарифов и их регулированию;
- рекомендации по формированию договорных отношений в коммунальном хозяйстве.

Фонд "Институт экономики города" в течение этого года выполнил ряд договорных работ для иностранных консалтинговых фирм, работающих в России. Деятельность этих фирм связана с бизнесом и соответственно с исследованием формирующегося российского рынка и оценкой эффективности инвестиций в Россию. В течение 1997 года к услугам Фонда прибегали фирмы **Chemonics**, **Deloitte-Touche/CIS**, а также **KOLPRON** (Нидерланды).

В частности, основным направлением работ **Deloitte-Touche/CIS** в г.Шадринске (Курганская область) являлась консультационная деятельность по реструктуризации промышленных предприятий, которые содержали не только ведомственный жилищный фонд, но и другие объекты социальной инфраструктуры. Содержание этих объектов, которое становится все более и более дорогим, включается в себестоимость продукции, выпускаемой этими предприятиями, которая соответственно становится все менее конкурентоспособной. Освобождение предприятий от этих объектов становится необходимым условием для успешного функционирования предприятия в условиях рынка. При этом наиболее тяжелой ношей для предприятий становится именно содержание ведомственного жилищного фонда и соответствующих объектов инженерной инфраструктуры и предприятия хотят в первую очередь освободиться от них. Однако, муниципалитеты далеко не всегда стремятся принимать этот фонд в муниципальную собственность, так как это существенно увеличивает нагрузку на городской бюджет.

Привлечение специалистов Фонда к сотрудничеству было вызвано тем, что они рассматривают процедуру передачи ведомственного фонда не как изолированную, а органически вписывают ее в процесс реформирования жилищно-коммунального хозяйства на уровне города, что в конечном итоге, с одной стороны, помогает городу высвободить бюджетные средства для содержания принимаемого в муниципальную собственность ведомственного фонда и обеспечить его сохранность, а с другой - обеспечить условия для лучшего пополнения бюджета за счет более эффективно функционирующих промышленных предприятий города.

Главной целью работы, проделанной специалистами Фонда для города Шадринска по договору с **Deloitte & Touche/CIS**, была разработка пакета проектов нормативных документов, реализация которых позволяет органически вписать процесс передачи ведомственного фонда в реформирование жилищно-коммунального хозяйства г.Шадринска.

На основе анализа информации, предоставленной администрацией города Шадринска и **Deloitte & Touche/CIS**, специалистами Фонда были разработаны материалы: по реорганизации структуры управления жилищно-коммунального хозяйства города; по организации конкурсного отбора подрядных организаций по обслуживанию жилищного фонда на этапе приемки-передачи ведомственного фонда, передаваемого в муниципальную собственность; по организации товариществ собственников жилья.

Кроме выше перечисленных, администрации города были предоставлены также подборка газетных статей и рекламные фильмы о товариществах собственников жилья для их демонстрации по местному телевидению.

Данные материалы были использованы местной администрацией для разработки городской программы реформирования ЖКХ, которая в последствии была утверждена Городской Думой и намечена к реализации. **Е**

Материалы, разработанные специалистами Фонда по реорганизации структуры управления ЖКХ города Шадринска Курганской области:

- анализ существующей организационной структуры управления ЖКХ;
- предложения по поэтапному реформированию организационной структуры ЖКХ в соответствии с намеченным графиком приема-передачи ведомственного фонда;
- примерное положение о комитете по городскому хозяйству;
- примерное положение по городскому хозяйству-службе заказчика;
- устав муниципального унитарного предприятия жилищно-коммунального хозяйства "Дирекция Заказчика";
- устав (эксплуатационного) муниципального унитарного предприятия по обслуживанию жилищного фонда;
- типовой контракт с директором муниципального унитарного предприятия;
- примерный договор подряда на содержание и ремонт жилищного фонда и придомовых территорий;
- порядок расчетов по налогу на добавленную стоимость;
- примерный устав товариществ собственников жилья;
- проект положения об образовании товариществ собственников жилья во вновь создаваемых кондоминиумах;
- примерный договор на обслуживание общего имущества в кондоминиуме;
- примерный договор о целевом бюджетном финансировании товариществ собственников жилья.

Нижегородский регион одним из первых субъектов Российской Федерации приступил к реализации реформ жилищно-коммунального хозяйства. Учитывая, что областные власти были заинтересованы в продвижении реформ в этой сфере и к началу 1997 года в области были достигнуты положительные результаты практически по всем направлениям жилищно-коммунальной реформы, Фондом "Институт экономики города" было принято решение об открытии в регионе филиала Фонда. Решение об открытии филиала Фонда в Нижнем Новгороде было связано также с тем, что в январе 1997 года в соответствии с распоряжением Губернатора в области планировалось проведение эксперимента по углубленному реформированию в 6 городах: Бор, Выкса, Городец, Дзержинск, Кулебаки, Шахунья. Целью эксперимента была оптимизация затрат жилищно-коммунальных предприятий и улучшение качества обслуживания жилищного фонда при проведении комплексного реформирования отрасли.

Директор
Нижегородского
филиала Фонда
Геннадий Немцов
консультант



Б.Немцов, в то время Губернатор области, обратился в Фонд "Институт экономики города" с просьбой об оказании практической помощи в проведении эксперимента. Фонд активно включился в осуществление пилотного проекта. Силами специалистов Фонда и его Нижегородского филиала был организован и проведен семинар по вопросам реформирования отрасли для городов-участников эксперимента. Специалисты Фонда принимали участие в заседаниях рабочих групп по основным направлениям реформирования, где велась выработка необходимых рекомендаций.

К середине 1997 года основные цели эксперимента были достигнуты, в частности, одно из ключевых направлений эксперимента, проведение конкурсов по обслуживанию жилищного фонда, стало регулярным.

Однако потребность в услугах специалистов филиала Фонда не уменьшилась. В настоящее время основными задачами филиала является оперативное выявление проблем в сфере ЖКХ области, которые могут быть решены принятием нормативно-правовых актов на областном или муниципальном уровне, оказание помощи в подготовке необходимых документов, анализ и распространение передового опыта других регионов.

Филиалом Фонда велась активная работа по подготовке нормативных актов на уровне области по следующим направлениям реформы:

- реформа оплаты жилищно-коммунальных услуг (введение дифференцированной оплаты жилищно-коммунальных услуг, платы за наем жилых помещений, составляющей капитального ремонта);

- проведение конкурсного отбора альтернативных организаций по обслуживанию жилищного фонда (внесение изменений и дополнений в положение о проведении конкурсов с учетом накопленного практического опыта по данному вопросу);

- организация и функционирование товариществ собственников жилья (подготовка проекта решения Законодательного Собрания области о льготном налогообложении товариществ собственников жилья, устава Ассоциации собственников жилья г. Дзержинска).

Проведен анализ функционирования двух товариществ собственников жилья, структур дирекций единого заказчика в г. Нижнем Новгороде. Выборочно филиалом проведена проверка введения договорных отношений в системе жилищно-коммунального хозяйства при разделении функций заказчика и подрядчика, проверено качество обслуживания жилищного фонда подрядными организациями, выигравшими конкурсный отбор.

Выявленные недостатки были отражены в отчетах филиала, подготовленных Губернатору области и Мэру города.

Совместно с Департаментом строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации области филиал Фонда «Институт экономики города» принял участие в разработке «Программы реформирования ЖКХ Нижегородской области в 1997-2003 гг». При участии филиала велась разработка аналогичной Программы для Нижнего Новгорода. С сообщениями по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в 1997-2003 гг в соответствии с разработанной Программой О.Гольцева, Директор филиала, выступила перед депутатами областного Законодательного Собрания, приняла участие в семинарах, проводимых Комитетом по антимонопольной политике администрации области и ГП «Облкоммунсервис».

В 1997 году филиалом в Нижегородской области были организованы два семинара с участием сотрудников Фонда «Институт экономики города» по вопросам проведения конкурсного отбора организаций по обслуживанию жилищного фонда и организации товариществ собственников жилья (ТСЖ).

Филиалом активно ведется разъяснительная работа по вопросам проведения жилищно-коммунальной реформы в области. Подготовлены информационные материалы в газету «Биржа плюс свой дом» по вопросам создания и функционирования ТСЖ, о политике в оплате жилищно-коммунальных услуг. Филиал принял участие в подготовке двух методических пособий с подборкой всех нормативно-правовых актов по проведению жилищно-коммунальной реформы, принятых на территории области в 1996-1997 годах.

В рамках Программы отработки механизмов реформы жилищно-коммунального хозяйства в 14 пилотных городах России Нижегородский филиал был подключен к ее реализации в таких городах, как Ульяновск, Нальчик. В этих городах филиалом оказана помощь в разработке нормативно-методических актов по введению новой системы оплаты жилищно-коммунальных услуг с применением мер социальной защиты населения, проведено обучение работников служб жилищных субсидий. Совместно с администрацией г. Ульяновска была подготовлена нормативно-методическая база по созданию товариществ собственников жилья.

Нижегородский филиал привлекался к участию в семинарах по вопросам реформирования жилищно-коммунального комплекса, проводимых в таких городах, как Ульяновск, Чебоксары, Владивосток, Пермь, Вологда по вопросам политики оплаты жилищно-коммунальных услуг, реализации Программы жилищных субсидий, проведения конкурсного отбора альтернативных организаций по обслуживанию жилищного фонда, организации и функционированию ТСЖ. ■

Европейские национальные международные Организации проявляют все больший интерес к преобразованиям, происходящим в России на муниципальном уровне, в том числе в жилищном секторе. Это касается как аналитических исследований происходящих процессов, так и разработки и реализации программ технического содействия.

Стратегическая направленность деятельности Фонда на использование мирового опыта, творчески осмысленного и переработанного на основе глубокого знания конкретных процессов, происходящих сегодня в России, делает его привлекательным российским партнером, потребность в котором возникает при реализации большинства подобных программ.

В 1997 г. муниципальная и жилищная проблематика оказалась в центре внимания целого ряда программ Европейского Сообщества ТАСИС. Проблема муниципализации социальной сферы предприятий, в том числе жилищного фонда, является одной из основных тем проекта «Социальные последствия экономических преобразований и приватизации в Российской Федерации» (EDRUS 9410). Специалисты Фонда неоднократно встречались с экспертами проекта и высказывали свои соображения о возможных направлениях исследований и разработок. С сентября месяца исполняющий директор Фонда А.С.Пузанов приглашен в Наблюдательный совет по проекту, возглавляемый Заместителем министра экономики Российской Федерации Э.С.Набиуллиной.

«Жилищный и земельный проект» (EDRUS 9407) был еще более ориентирован на решение проблем жилищного сектора. Проект реализовывался в городах Набережные Челны и Новочеркасск и был успешно завершён в конце 1997 г. Основным подрядчиком ТАСИС выступала североирландская фирма НИКО, заключившая с Фондом «Институт экономики города» ряд субконтрактов. Специалисты Фонда приняли участие в составлении анкеты жилищного и бюджетного обследования семей, которое было проведено в пилотных городах, консультировали краткосрочных экспертов ТАСИС по вопросам российского жилищного законодательства и жилищной политики, а также текущей ситуации и перспективах долгосрочного жилищного кредитования, совместно с европейскими специалистами работали в пилотных городах.

На заключительном этапе Фонд принял активное участие в написании одного из итоговых документов проекта: «Рекомендации по проведению социальной жилищной политики». Этот документ был подготовлен в двух вариантах, учитывавших сегодняшнее состояние и специфические особенности

развития жилищного сектора в Набережных Челнах и Новочеркасске, и передан администрациям этих городов.

Документ является одной из первых попыток комплексного рассмотрения на муниципальном уровне следующих вопросов социальной, жилищной и строительной политики, бюджетного планирования, финансовой сферы и коммунального хозяйства:

- политики оплаты жилья и коммунальных услуг, политики города в отношении приватизации жилья и сохранения части жилищного фонда в муниципальной собственности;
- принципов установления социальных нормативов и распределения социального жилищного фонда;
- оценки потенциальной потребности платежеспособных слоев населения в долгосрочных жилищных кредитах и создания благоприятных условий для работы кредитных организаций и оптимального использования строительных мощностей;
- оценки находящегося в собственности недвижимого имущества, которое может быть использовано гражданами для улучшения своих жилищных условий;
- дифференцированных форм содействия в улучшении жилищных условий различным категориям граждан, определение категорий граждан, в наибольшей степени нуждающихся в помощи органов местного самоуправления;
- оптимального распределения средств городского бюджета и привлечения внебюджетных источников для решения проблем жилищного сектора;
- повышения качества, надежности и эффективности предоставления жилищных и коммунальных услуг;
- содействия развитию самоуправления в жилищной сфере;
- содействия разрешению жилищных споров и др.



Исполнительный директор Фонда А.С.Пултанов выступает на итоговой конференции Жилищного и жилищного проекта TACIS в г.Новочеркасске

В сегодняшних условиях все эти вопросы в той или иной степени находятся в сфере компетенции органов местного самоуправления. Однако многие муниципалитеты пока не имеют достаточного опыта самостоятельного формулирования и реализации целостной жилищной политики на муниципальном уровне. Документ, подготовленный в рамках проекта ТАСИС, является инструментом анализа исходного состояния, формулирования основных принципов социальной жилищной политики и определения основных приоритетов на ближайший период, который может быть использован городскими администрациями других российских городов.

Фонд «ИЭГ» зарегистрирован в Центральном регистре для программ PHARE и TACIS (CCR PT) в Брюсселе, № RUS-22245

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ - ЧЕЛОВЕЧЕСКОЕ ИЗМЕРЕНИЕ РЕФОРМЫ

С осени 1996 года Фонд "Институт экономики города" совместно с "Институтом экономики города" (США) при поддержке Агентства международного развития США проводит проект "Программа углубления реформ городской недвижимости".

Развитие рынка недвижимости в значительной мере зависит от систематизации информационного обмена как внутри профессиональных кругов, так и среди широких слоев населения. Нельзя отрицать значение уровня подготовки специалистов, работающих на этом рынке, большинству из которых в силу изменения экономической обстановки в стране пришлось поменять сферу деятельности. Однако не

менее важен и уровень понимания населением своих возможностей использования механизмов, управляющих отношениями на рынке недвижимости. Программа углубления реформ городской недвижимости как раз и нацелена на создание условий, позволяющих развивать профессиональные возможности российских органи-

заций, занятых деятельностью на этом сегменте рынка, на интенсификацию информационного обмена в этой области, включая большую разъяснительную кампанию по вопросам недвижимости в прессе, профессиональное обучение и повышение квалификации, стимулирование профессиональных связей. Специалисты, прошедшие соответствующую подготовку и получившие доступ к необходимой информации, будут иметь достаточно навыков, знаний и побудительных мотивов, чтобы осуществлять практические изменения на рынке недвижимости в различных регионах России.

Для того, чтобы успешно решить поставленные задачи в рамках проекта был реализован широкий спектр практических мероприятий. В частности, была создана постоянно обновляемая база данных по лекторскому бюро, где хранятся сведения о лекторах и темах их выступлений для привлечения опытных специалистов на семинары, предлагаемые вниманию профессиональных объединений. Совместно с региональными отделениями Российской гильдии риэлторов, Российского общества оценщиков, Союза российских городов и других профессиональных объединений, при участии местных администраций не реже двух-трех раз в месяц проводились семинары и конференции в различных городах страны по следующей тематике: "Правовые основы развития рынка недвижимости", "Особенности управления имуществом предприятий в новых экономических

условиях", "Недвижимость и инвестиционная политика", "Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации", "Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество", "Проблемы налогообложения недвижимости", "Ипотечное кредитование коммерческих объектов недвижимости", "Проблемы и процедуры кредитования строительства" и многие другие.

Проект "Программа углубления реформ городской недвижимости" получил в свое распоряжение все информационные и учебные материалы, разработанные в ходе ряда демонстрационных проектов, осуществленных в российских городах в предыдущие годы. Созданный на основе этих и многих других новых и актуальных материалов неком-



На семинаре по недвижимости в Перми

мерческий Информационный сервисный центр в настоящий момент представляет собой центральный архив и тематическую библиотеку различных материалов, включая журналы, брошюры, справочники, руководства, материалы учебных курсов, видео- и аудиоматериалы (информационного и рекламного характера), соответствующие отчеты организаций и тексты докладов на семинарах и конференциях. Кроме того, часть материалов была передана в города Самара, Екатеринбург и Санкт-Петербург для создания региональных информационных центров по недвижимости.

Еще одним направлением деятельности проекта является помощь потенциальным авторам в подготовке и опубликовании в журналах, бюллетенях, газетах и других профессиональных изданиях как специальных, так и популярных статей по шести направлениям:

1. продажа земли приватизированных предприятий;
2. информационные и регистрационные системы недвижимости;
3. землепользование и зонирование городских территорий;
4. реформа налога на недвижимость;
5. ипотечное кредитование коммерческих объектов недвижимости;
6. кредитование строительства (отдельная помощь банкам и застройщикам). 

Все заинтересованные лица, работники сферы городского хозяйства, специалисты в области недвижимости могут получить копии опубликованных статей по Web-адресу: <http://www.glasnet.ru/~durer/index.html>.

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" - УЧАСТНИК ПАРТНЕРСТВА "ТЕХНОЛОГИИ ПЕРЕХОДНЫХ ЭКОНОМИК"

В 1997 году Фонд "Институт экономики города" стал членом Партнерства "Технологии переходных экономик".

Партнерство представляет собой группу аналитических центров, занимающихся разработкой экономических и социальных технологий переходных экономик. В Партнерство входят институты-единомышленники, опыт совместной работы которых насчитывает уже несколько лет и которые приняли решение объединить свои усилия. Основная задача Партнерства - согласованное участие в программах по оказанию технической помощи странам Восточной Европы и СНГ с тем, чтобы помочь этим странам разработать и воплотить в жизнь принципы экономической и социальной политики, способствующие более быстрому переходу к экономике рыночного типа.

Члены ТПЭ планируют работать совместно над реализацией различных проектов. Предполагается, что при выполнении конкретных заданий роль каждого члена ТПЭ будет определяться в зависимости от имеющегося опыта и знаний сотрудников. В каждом конкретном случае ведущим исполнителем работ будет та организация, которая на этот момент будет располагать наилучшими техническими и профессиональными возможностями для решения соответствующих проблем. Конечная цель ТПЭ - предоставлять своим клиентам услуги наилучшего качества - своевременно и в рамках бюджета.

ТПЭ предлагает свои услуги по изучению широкого круга важнейших проблем общественно-экономической политики. Многие из них непосредственно связаны с проблемами городского уровня, в то же время ряд проблем имеет общегосударственный масштаб, однако их решение во многом определяет характер дальнейшего развития городской экономики и уровень благосостояния городского населения. В частности эти проблемы касаются следующих сфер:

- жилищная политика;
- жилищное финансирование;
- финансирование инфраструктуры;
- муниципальное финансирование;
- стратегия социально-экономического развития на государственном и муниципальном уровнях;
- городское планирование;
- налоговая политика;
- городская среда;
- управление коммунальным хозяйством города;
- система социальной защиты;
- регулирование землепользования;
- рынок недвижимости.

Партнерство ТПЭ приступает к своей работе в начале 1998 года. Постепенное увеличение числа институтов-участников облегчает процесс становления внутренней структуры ТПЭ и осуществления первоначального этапа работ. Ожидается, что в течение уже следующего года количество организаций и стран - членов ТПЭ - значительно возрастет.

Фонд "Институт экономики города" надеется, что участие в Партнерстве "Технологии переходных экономик" позволит выйти на качественно новый уровень реализации проектов, будет содействовать активному обмену знаниями и технологиями, а также внесет посильный вклад в общественное обсуждение стратегических вопросов развития. **Е**



ОРГАНИЗАЦИИ - ЧЛЕНЫ ПАРТНЕРСТВА

«ТЕХНОЛОГИИ ПЕРЕХОДНЫХ ЭКОНОМИК»

- Фонд "Институт экономики города" (The Institute for Urban Economics) - Москва
- Институт исследования городских проблем (Metropolitan Research Institute) - Будапешт
- Институт экономики города (The Urban Institute) - Вашингтон, округ Колумбия
- Центр исследования демократии (Center for the Study of Democracy) - София
- Центр стратегического анализа Американского Университета в Армении (The Center for Policy Analyses, American University of Armenia) - Ереван

В 1997 ГОДУ ФОНД "ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА"
ОПУБЛИКОВАЛ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ СОТРУДНИКОВ ФОНДА:

Общие вопросы жилищной реформы:

Нормативно-методические материалы по реализации концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (рекомендации в помощь разработчикам региональных программ)

Реформа системы оплаты жилья:

Переход на новую систему оплаты жилищно-коммунальных услуг в России в 1994 - 1996 году. Итоги и проблемы. (А. Пузанов)

Оплата жилья и коммунальных услуг в Российской Федерации в октябре 1996 - марте 1997 года.

Оплата жилья и коммунальных услуг в Российской Федерации в марте - сентябре 1997 года.

Использование косвенных методов определения доходов при реализации программ социальной защиты в России: возможности и проблемы. (Р. Страйк, Н. Колодезникова)

Товарищества собственников жилья:

Товарищество собственников жилья - ваш выбор. Серия "Товарищества собственников жилья", выпуск 1 (Т. Кутакова)

Ответы на наиболее часто встречающиеся вопросы о товариществах собственников жилья. Серия "Товарищества собственников жилья", выпуск 2 (Д. Хомченко, Т. Кутакова)

Подготовка предложения по продаже жилья в строящемся кондоминиуме. Серия "Товарищества собственников жилья", выпуск 3 (Т. Кутакова)

Договорные отношения товариществ собственников жилья. Серия "Товарищества собственников жилья", выпуск 4 (С. Сиваев, И. Генцлер)

Управление и обслуживание жилищного фонда:

Конкурсное обслуживание жилья: вопросы и ответы. Серия "Управление и обслуживание жилищного фонда", выпуск 3 (М. Шапиро, Е. Петрова)

Договор на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда и придомовых территорий - с комментарием. Серия "Управление и обслуживание жилищного фонда", выпуск 4 (И. Генцлер, И. Колесников, С. Сиваев)

Жилищное финансирование:

Программа выдачи кредитов на реконструкцию кондоминиумов. Серия "Жилищное финансирование в России", выпуск 4 (Д. Нук, С. Батлер, при участии и под редакцией Н. Пастуховой, А. Щеголева)

Ипотечное кредитование незастроенных земельных участков в России: рекомендации практикующему юристу. Серия "Финансирование объектов коммерческой недвижимости", выпуск 1

Финансирование инфраструктуры:

Схема долгосрочного кредитования проектов развития жилищно-коммунальной инфраструктуры (на примере проекта газификации) - пакет рекомендуемых документов. (Л. Свиштунов, И. Дмитриева, А. Новиков, В. Порженко)

Дополнительные источники финансирования реконструкции и развития объектов жилищно-коммунального хозяйства России (на примере реконструкции трубопроводов коммунального назначения)

Факторы кредитного риска по облигациям пилотного займа администрации Новгородской области (рейтинговый отчет). Серия "Муниципальные финансы", выпуск 1 (А. Новиков)

Сборы на развитие инфраструктуры при строительстве. Международная практика и возможности ее применения для развития рынков недвижимости в России.

	
ЛИЦЕНЗИЯ	
Серия ЛР	№ 065639 от 22 января 1998 г.
Государственный комитет Российской Федерации по печати разрешает осуществление	
Издательской деятельности	
Лицензия выдана Некоммерческой организации	
Фонду "Институт экономики города"	
129110, г. Москва, пр-т Мира, д. 57, комн. правл.	
Срок действия лицензии 5 лет	
Условия осуществления данного вида деятельности соблюдение	
действующего законодательства в области	
издательской деятельности	
М.П. Подпись	В.А. Сироженко
Лицензия продлена до " " 200 г.	
М.П. Подпись	
Сведения о регистрации лицензии на территории субъектов Российской Федерации	
М.П. Подпись	
003931	

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ - НЕОБХОДИМОЕ УСЛОВИЕ УСПЕХА

С 1996 года в составе Фонда действуют Информационный центр и библиотека. В библиотеке Фонда хранится около 1500 материалов по различным аспектам городского развития, экономические и статистические исследования, справочники. Среди регулярно получаемых изданий - лучшие зарубежные и российские журналы по жилищной тематике и проблемам социально-экономического развития городов. Активно используются информационные ресурсы глобальной сети Internet, CD-Rom энциклопедии.

Постоянно расширяется круг людей, пользующихся услугами Информационного центра. Среди его посетителей - работники жилищно-коммунальной сферы, исследователи, представители органов государственной власти и управления.

В 1997 году Фондом были подготовлены 2 выпуска информационно-рекламных материалов для населения по вопросам жилищно-коммунальной реформы. Выпуски содержат образцы плакатов, иллюстраций, сценария рекламного-пропагандистского ролика и информационных листовок, которые могут быть использованы при разработке конкретных информационно-рекламных материалов. Президент Фонда Н.Б. Косарева является членом координационно-пропагандистского штаба Госстроя России по сопровождению жилищно-коммунальной реформы.

С мая 1997 года на регулярной основе Информационным центром Фонда издается бюллетень "Жилищная реформа". Основная цель выпуска бюллетеня - информирование представителей средств массовой информации и общественности о ходе реформы жилищно-коммунального хозяйства в регионах Российской Федерации. В бюллетене публикуются новости из регионов, в первую очередь, конкретные примеры достигнутых в городах успехов. После каждого сообщения указываются контактные лица, у которых можно получить дополнительную информацию. Бюллетень также содержит статистические данные; анонсы предстоящих совещаний и конференций по

вопросам реформирования жилищно-коммунального хозяйства; материалы по совершенствованию нормативной базы. Он выходит с периодичностью 2 раза в месяц и распространяется среди представителей СМИ и других заинтересованных лиц.

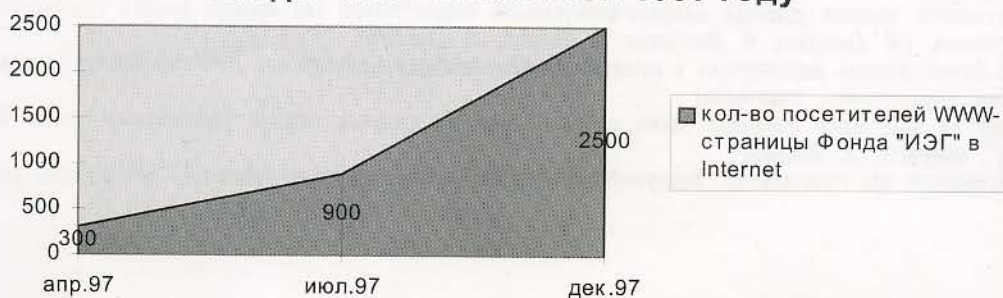
Всего в 1997 году Фонд опубликовал методические материалы по различным аспектам своей деятельности общим тиражом более 20 тыс. экземпляров. Наибольшей популярностью пользуются серии "Управление и обслуживание жилищного фонда", "Жилищное финансирование", "Товарищества собственников жилья".

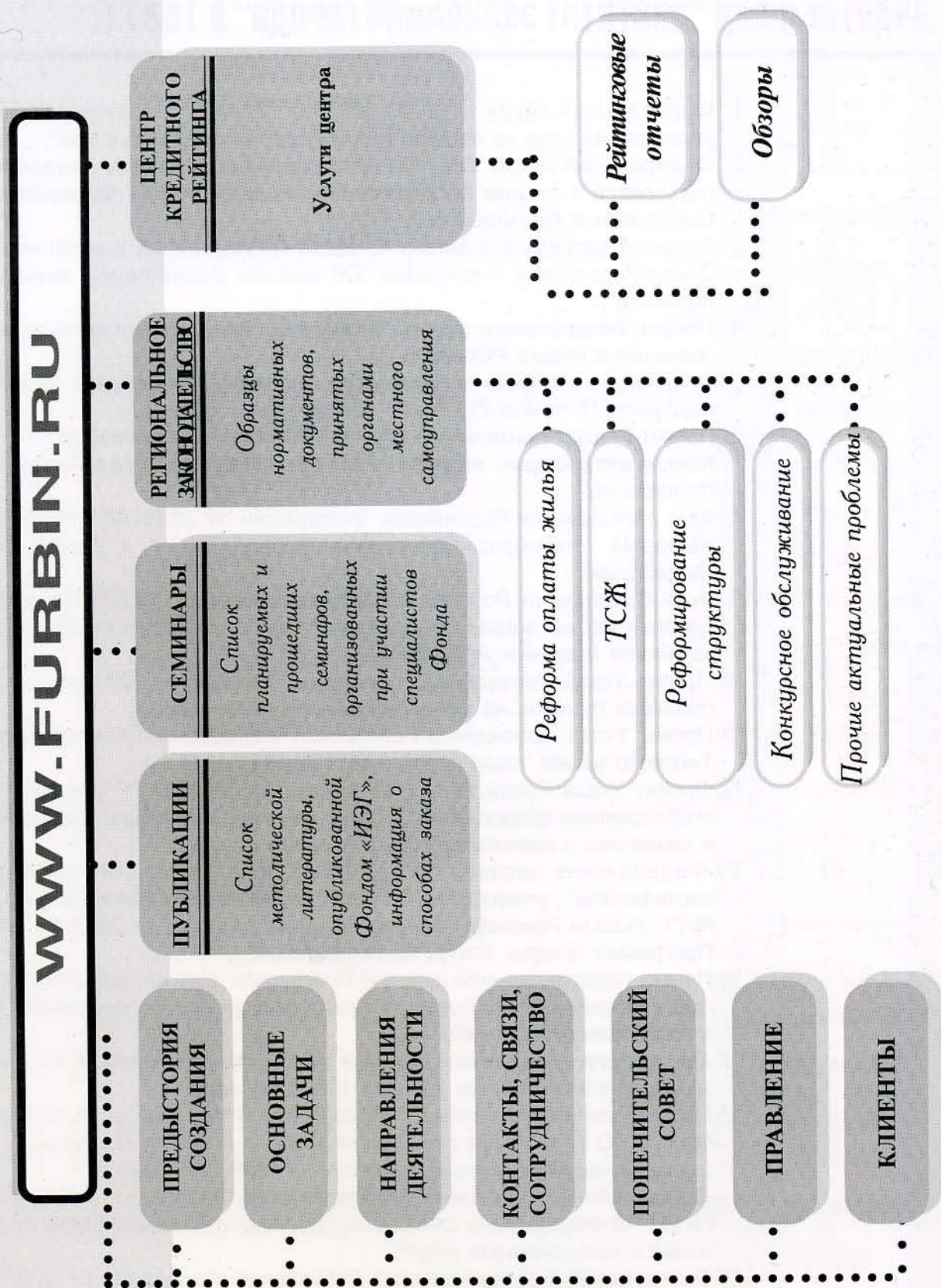
За 1997 год сотрудники Фонда дали более 60 интервью российским центральным, региональным и зарубежным средствам массовой информации. Материалы сотрудников Фонда публиковались в таких изданиях как "Известия", "Российская газета", "Аргументы и факты", "Вопросы экономики". В целях повышения эффективности в работе с прессой Фонд опубликовал "Справочник журналиста на 1997 год", содержащий подробную информацию об основных направлениях деятельности Фонда, контактные телефоны лиц, ответственных за данные направления и другую информацию.

Фондом было организовано 2 пресс-конференции по актуальным вопросам городского развития.

Учитывая все возрастающую роль Internet в информационном обмене, Фонд размещает и регулярно обновляет оперативную информацию на своей WWW-странице. 

Количество посетителей WWW-страницы
Фонда "ИЭГ" в Internet в 1997 году





ПЕРЕЧЕНЬ ПРАВОВЫХ АКТОВ, В РАЗРАБОТКЕ КОТОРЫХ ПРИНЯЛ УЧАСТИЕ ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" В 1997 Г.

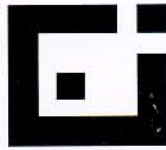
1. Федеральный закон от 21.07.97г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";
2. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)" (находится в стадии согласования поправок между Федеральным Собранием и Президентом);
3. Проект Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики";
4. Проект Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР";
5. Предложения к проекту Налогового кодекса (об изменении редакции подпункта 15 пункта 2);
6. Проект Градостроительного кодекса Российской Федерации;
7. Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации;
8. Указ Президента Российской Федерации от 28.04.97г. № 425 "О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации";
9. Указ Президента Российской Федерации от 27.05.97г. № 528 "О дополнительных мерах по реформированию жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации";
10. Проект Указа Президента Российской Федерации "Об аудиторской проверке тарифов на жилищно-коммунальные услуги";
11. Проект Указа Президента Российской Федерации "Об утверждении Типового устава товарищества собственников жилья";
12. Проект Указа Президента Российской Федерации "О привлечении внебюджетных средств для обеспечения жильем граждан, увольняемых и уволенных с военной службы и членов их семей";
13. Федеральная целевая программа "Государственные жилищные сертификаты", утверждена Постановлением Правительства от 20.01.98 №71; Указом Президента Российской Федерации от 28.01.98 №102 Программе придан статус Президентской;
14. Проект государственной целевой Программы обеспечения в 1998-2002 годах жильем военнослужащих и сотрудников органов внутренних дел, а также членов их семей;
15. Программа демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг на 1998-1999 годы;
16. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.12.97 года № 1613 "О Программе демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг на 1998-1999 годы";
17. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.05.97г. № 621 "О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг";
18. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.06.97г. № 702 "Об утверждении перечня городов для отработки в 1997 году механизма реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства";

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.09.97г. № 1223 "Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах";
20. Методика определения федеральных стандартов перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, а также величины трансфертов с учетом соблюдения в субъектах Российской Федерации федеральных стандартов и тарифов, утверждаемых Федеральной энергетической комиссией Российской Федерацией. (Утверждена 04.08.97г. Председателем Правительственной комиссии по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации Первым заместителем Председателя Правительства Российской Федерации Б.Е. Немцовым);
21. Приказ Госстроя от 23.05.97г. № 17-20 "Об утверждении примерного договора на обслуживание общего имущества в кондоминиуме";
22. Приказ Госстроя от 23.05.97г. № 17-21 "Об утверждении примерного договора о целевом бюджетном финансировании товариществ собственников жилья";
23. Приказ Госстроя от 14.07.97. № 17-45 "Об утверждении рекомендаций по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья";
24. Приказ Госстроя от 29.12.97г. № 17-142 "Об утверждении Методики аудита тарифов в организациях, оказывающих жилищно-коммунальные услуги";
25. Нормативно-методические материалы по реализации концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Утверждены на заседании Межведомственной коллегии Совета по архитектуре, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству 29.05.97);
26. Проект Закона Санкт-Петербурга "О жилищной политике в Санкт-Петербурге";
27. Распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга от 15.12.97г. № 1257-р "О порядке участия Санкт-Петербурга как домовладельца в расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме";
28. Проект распоряжения Губернатора Санкт-Петербурга "О распределении полномочий между Комитетом по содержанию жилищного фонда, Комитетом по жилищной политике и Территориальными органами администрации Санкт-Петербурга в сфере управления, распоряжения и обслуживания жилищного фонда";
29. Проект распоряжения Губернатора Санкт-Петербурга "О нормативных размерах земельных участков передаваемых в общую долевую собственность";
30. Проект Закона г.Москвы "Жилищный Кодекс г.Москвы".

СПИСОК СЕМИНАРОВ, КОНФЕРЕНЦИЙ, ВЫСТУПЛЕНИЙ, ОРГАНИЗОВАННЫХ ПРИ УЧАСТИИ ФОНДА "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" В 1997 ГОДУ

<i>Дата</i>	<i>Место проведения</i>	<i>Название мероприятия</i>
15 января	Санкт-Петербург	Финансирование инфраструктуры.
16 января	Гусь Хрустальный	Управление финансами в ТСЖ.
17 января	Владимир	Управление финансами в ТСЖ.
18 января	Владимир	Политика проведения реформ ЖКХ.
27-28 января	Нижний Новгород	Политика проведения реформ ЖКХ.
4-6 февраля	Санкт-Петербург	Создание и деятельность служб заказчика и ТСЖ.
18-19 февраля	Новгород	Организация ТСЖ в процессе строительства жилого дома.
20-24 февраля	Суздаль	Семинар/совещание руководителей городов - участников проекта - Передача ведомственного жилищного фонда.
20-21 февраля	Красноярск	Проблемы развития ЖКХ.
25 февраля	Владивосток	Создание и деятельность ТСЖ.
25-27 февраля	Новосибирск	Реформа ЖКХ.
26-27 февраля	Москва	Реформа ЖКХ.
24-25 марта	Новгород	Основные направления ускорения жилищной реформы в 1997 году.
3 апреля	Самара	Лицензирование деятельности риэлторов.
3 апреля	Москва	Организация конкурсов по обслуживанию жилья.
8-11 апреля	Иркутск	Ипотечное финансирование и финансирование инфраструктуры.
10 апреля	Тольятти	Лицензирование деятельности риэлторов.
15-17 апреля	Ростов-на-Дону	Совершенствование системы управления и обслуживания жилищного фонда.
		Политика оплаты жилья и коммунальных услуг.
15 апреля	Ростов-на -Дону	Создание и деятельность ТСЖ.
16 апреля	Москва	Процедура организации конкурсов на обслуживание жилья.
22-24 апреля	Рязань	Управление недвижимостью в кондоминиуме.
22-24 апреля	Петрозаводск	Обучающий семинар по ТСЖ.
24 апреля	Санкт-Петербург	ТСЖ как новая форма управления жилищным фондом.
19-20 мая	Москва	О задачах органов государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления по реализации реформы ЖКХ.
22-23 мая	Чебоксары	Реформирование ЖКХ.
30 мая	Самара	Реформирование ЖКХ.
3-4 июня	Оренбург	Обучающий семинар для председателей ТСЖ.
5 июня	Москва	Городской семинар для префектов по теме управление и обслуживание жилищного фонда на конкурсной основе.
9 июня	Санкт-Петербург	Процедура заключение контрактов на обслуживание жилья.
9-11 июня	Ульяновск	Проблемы ЖКХ и муниципальной недвижимости в Ульяновске.
15-16 июня	Санкт-Петербург	Деятельность предприятий ЖКХ в условиях реализации жилищной реформы.
16-17 июня	Пермь	Жилищная реформа.
17-18 июня	Иркутск	ТСЖ - теория и практика.
20 июня	Братск	Создание и деятельность ТСЖ.
17 июня	Ангарск	Создание и деятельность ТСЖ.
19 июня	Москва	Жилищное строительство и ЖКХ реформа в России и Нидерландах.
24-25 июня	Москва	Реформирование ЖКХ.
24-26 июня	Владивосток	Вопросы реализации Концепции реформы ЖКХ в РФ.
24-25 июня	Владивосток	Создание и деятельность ТСЖ.
1 июля	Самара	Создание и деятельность ТСЖ.
1 июля	Москва	Схемы долгосрочного финансирования городской инфраструктуры за счет внебюджетных средств.
3 июля	Москва	Реформа ЖКХ.

3 июля	Москва	Основные направления реформирования ЖКХ.
10 сентября	Москва	Коммунальные услуги в Российской Федерации.
10-12 сентября	Иркутск	Проблемы развития рынка недвижимости и оценочная деятельность в России.
10-14 сентября	Москва-Кострома- - Москва	V Международная жилищная конференция - Опыт реформ в жилищной сфере в странах Содружества независимых государств.
16 сентября	Воронеж	Практическая реализация в Воронежской области закона РФ "О государственной регистрации прав на недвижимого имущества и сделок с ним".
18-19 сентября	Екатеринбург	Муниципальные облигации и их роль в развитии региональной инфраструктуры.
24-25 сентября	Санкт-Петербург	Вопросы по реализации концепции реформирования жилищно-коммунального хозяйства.
24-25 сентября	Санкт-Петербург	Долгосрочное финансирование городской инфраструктуры.
25 сентября	Рязань	Деятельность ТСЖ.
29 сентября	Санкт-Петербург	Инвестирование городских программ.
2-3 октября	Сочи	Проблемы и дальнейшее развитие кредитования малого бизнеса.
9 октября	Нижний Новгород	Оценка объектов коммерческой недвижимости.
6 октября	Тверская область	Вопросы создания конкурентной среды.
6-9 октября	Рязань	Долгосрочное финансирование проектов ресурсосбережения в области водоснабжения и канализации.
14-16 октября	Москва	Функционирование структурных подразделений ЖКХ в ходе реализации реформы на опыте г. Рязани.
14-16 октября	Вологда	Особенности проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства в Москве.
октябрь	Москва	Основные направления реформирования жилищно-коммунального хозяйства.
22 октября	Москва	Долгосрочное финансирование проектов ресурсосбережения в области теплоэнергетики.
23-24 октября	Самара	Долгосрочное жилищное ипотечное кредитование и перспективы развития вторичного рынка ипотечных кредитов в России.
24 октября	Видное	Правовые основы развития рынка недвижимости.
28-29 октября	Москва	Основные проблемы реформирования ЖКХ.
10-14 ноября	Москва	Круглый стол по вопросам работы органов местного самоуправления по реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства.
11 ноября	Ивантеевка	Основы ипотечного кредитования.
11-12 ноября	Москва	Проблемы монополизации жилищно-коммунального хозяйства.
24-26 ноября	Петрозаводск	Реформа ЖКХ - стратегия развития до 2000 года
28 ноября	Санкт-Петербург	Совещание городов-участников проекта "Проект по передаче ведомственного жилищного фонда".
26-28 ноября	Нижний Новгород	Реформа ЖКХ.
26-27 ноября	Астрахань	Вопросы окончания текущего бюджетного года и принципы формирования бюджета на 1998 год
8-11 Декабря	Псков	Реконструкция и ремонт трубопроводов жилищно-коммунального назначения.
10 Декабря	Нижний Новгород	Экономическое развитие города Пскова.
17-18 Декабря	Москва	Создание и функционирование ТСЖ.
		Общее собрание Глав администраций шахтерских городов.



ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРУКТУРА ФОНДА

Президент
Косарева Н.Б.

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

Исполнительный директор
Пузанов А.С.

СТРУКТУРНЫЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ

**Направление социальной
и жилищной политики**

Директор
Пузанов А.С.
телефон 280-0254

**Направление
финансирования
недвижимости**

Директор
Клепикова Е.Г.
телефон 280-5744

**Направление региональной
жилищной реформы**

Директор
Сиваев С.Б.
телефон 280-0254

**Направление муници-
пальных финансов и
экономического развития
городов**

Директор
Новиков А.В.
телефон 280-0735

**Направление углубления
реформ городской
недвижимости**

Директор
Задонский Г.И.
телефон 280-1046

**Направление
градостроительства и
землепользования**

Руководитель
проекта
Хахалин А.В.
телефон 280-0145

**Информационный центр и
библиотека**

Помощник Президента
Фонда по вопросам
перспективного развития
Елагина Е.Ю.
телефон 971-1798



Фонд

«ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

129010, Москва, проспект Мира, 36

Телефон: (095) 280-5985

Факс: (095) 280-3381

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

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