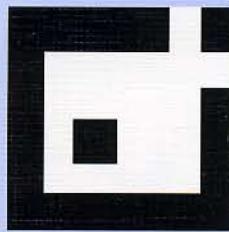


Фонд

Институт  
экономики  
города

# годовой отчет **1998**





Фонд  
“ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА”

негосударственная некоммерческая организация, основан в 1995 году г. Москва

**ПОПЕЧИТЕЛЬСКИЙ СОВЕТ**

**САБУРОВ Евгений Федорович**

Председатель Попечительского совета,  
Директор Института проблем инвестирования

**АПРЕЛЕВ Константин Николаевич**

Вице-президент Российской гильдии риэлторов

**ДУВИНИН Сергей Константинович**

Заместитель Председателя Правления  
ОАО “Газпром”

**ЕГОРОВ Сергей Ефимович**

Президент Ассоциации российских банков

**НЕМЦОВ Борис Ефимович**

Заместитель Председателя Совета по местному  
самоуправлению при Президенте Российской  
Федерации

**СТРАЙК Раймонд**

Главный специалист Института экономики города  
(США)

**СОВЕТ ФОНДА**

**КОСАРЕВА Надежда Борисовна**

**КЛЕПИКОВА Елена Григорьевна**

**НОВИКОВ Алексей Викторович**

**ПИНЕГИНА Маргарита Владимировна**

**ПУЗАНОВ Александр Сергеевич**

**СИВАЕВ Сергей Борисович**

**СУЧКОВ Андрей Юрьевич**

**ШАПИРО Марина Давидовна**



# ОБРАЩЕНИЕ

Председателя Попечительского совета и  
Президента Фонда "Институт экономики города"

Прошедший 1998 год был достаточно сложным в жизни страны. Наметившиеся тенденции к стабилизации сменились очередным кризисом, обострившим социально-экономическое положение большинства российских городов.

Текущий кризис, как в фокусе, отразил проблемы последних лет: несбалансированность бюджетов разных уровней, несовершенство межбюджетных отношений, отсутствие адресности в предоставлении социальной помощи, нерациональное расходование средств городских бюджетов. В связи с этим жизненно необходимой стала разработка муниципальных антикризисных программ, основанных на реалистическом анализе ресурсов города и позволяющих использовать их потенциальные возможности. В 1998 году Фонд подготовил муниципальную антикризисную программу для Нижнего Новгорода, начал работу над аналогичными программами для Ярославля, Саратова, Чебоксар, Хабаровска, Калининграда.

Таким образом,

**Фонд вышел на следующий**

важный этап своего институционального развития,

перейдя от **работ по отдельным направлениям**

**к разработке комплексных программ**

**экономического развития** городов.

Продолжалась работа и по отдельным сферам городской экономики, прежде всего по реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Увеличилось количество работ, выполняемых Фондом по договорам с администрациями субъектов Российской Федерации и муниципальными образованиями.

Одновременно Фонд активно искал новые перспективные направления работы. В 1998 году начата работа по проектам "Социальная защита населения на муниципальном уровне", "Развитие городского пассажирского транспорта", "Разработка экономических механизмов осуществления экологической политики в городской среде".

Росло взаимодействие Института со странами Содружества Независимых Государств. Эксперты Фонда в составе международных коллективов принимали участие в реализации программ на территории Грузии и Армении. Социально-экономическим вопросам развития городов СНГ посвящено издаваемое Фондом региональное приложение к журналу "Эра городов", которое вместе с журналом распространяется во все страны Содружества.

В 1998 году сделан новый важный шаг в институциональном развитии Фонда. Он стал учредителем Евроазиатской рейтинговой службы EA-Ratings. Перспективное направление деятельности Фонда выделилось в независимую организацию, уже ставшую серьёзным участником нарождающегося рынка рейтинговых оценок. По существу, Евроазиатскую рейтинговую службу можно считать первым независимым российским рейтинговым агентством.

Особо хотелось бы отметить взвешенную финансовую и кадровую политику Фонда, позволившую этой организации успешно преодолеть последствия социально-экономического кризиса. Именно запас организационной прочности и устойчивости сделал возможным не только развивать существующие направления, но и активно заниматься поиском новых перспективных проектов.

В 1998 году Фонд "Институт экономики города" расширил круг своих партнеров. Хотелось бы искренне поблагодарить Фонд "Евразия" (США), Институт "Открытое общество" (Фонд Сороса) и Муниципальный институт "Женщины, право и развитие" за оказанную ими поддержку. Однако при этом нам приятно отметить, что продолжилось наше плодотворное сотрудничество с организациями, которые и ранее вносили значительный вклад в становление и развитие Фонда: Агентством экономического развития США (USAID), Институтом экономики города (США) и Фондом Форда (США).

В сегодняшних непростых российских условиях Фонд имеет чёткое понимание стратегии своего дальнейшего развития и своими достижениями подтверждает сложившуюся заслуженную репутацию независимого аналитического центра, разрабатывающего актуальные проблемы социально-экономического развития городских территорий.

**Мы уверены, что возрождение и комплексное развитие российских городов является важнейшей национальной задачей, в решении которой Фонд "Институт экономики города" по-прежнему будет активно участвовать.**



ЕВГЕНИЙ САБУРОВ

Председатель  
Попечительского совета  
Фонда "Институт  
экономики города"



НАДЕЖДА КОСАРЕВА  
Президент Фонда "Институт  
экономики города"

*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.*

- участие в разработке и проведение экспертизы проектов законодательных и нормативных документов по вопросам жилищной политики, финансирования недвижимости, градостроительного регулирования, развития муниципальных финансов;
- 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;
- оказание научно-методической помощи организациям и предприятиям, банкам, риэлторским фирмам, застройщикам в разработке и реализации программ городской экономики и развития рынка 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.

## **СОТРУДНИЧЕСТВО**

- является членом Европейской исследовательской сети в области жилищного сектора (ENHR), Международного союза по жилищному финансированию (International Union for Housing Finance), Общества международного развития (Society for International Development), Партнерства "Технологии переходных экономик" (Transition Policy Network) и ассоциированным членом Европейского центра поддержки фондов (European Foundation Centre);
- плодотворно взаимодействует с Госстроем России, Минрегионом России, Минфином России, Минэкономики России, Минюстом России, Мингосимуществом России, Государственной Думой, Советом Федерации;
- реализует совместные проекты более чем с 30 субъектами Федерации и 50 муниципальными образованиями, расположенным как в Европейской части России, так и в Сибири и на Дальнем Востоке;
- осуществляет постоянные контакты с российскими общественными организациями: Российской гильдией риэлторов, Союзом российских городов, Ассоциацией российских банков, Обществом оценщиков и др.;
- поддерживает постоянные связи с российскими исследовательскими и образовательными центрами: Институтом проблем экономики переходного периода (Москва), Леонтьевским центром (Санкт-Петербург), Институтом народно-хозяйственного прогнозирования РАН, Институтом жилищно-коммунального хозяйства (Москва) и др.;
- активно работает с московскими и региональными банками;
- является уполномоченным консультантом ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию".

# ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Фонда

“Институт  
экономики  
города”

## УЧАСТИЕ В ПРОЕКТАХ

- разработка Федеральных законов:  
*"Об ипотеке (залоге недвижимости)",  
"О товариществах собственников жилья",  
"Градостроительный кодекс" и др.;*
- разработка Федеральных программ:  
*"Демонополизация и развитие конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг",  
"Государственные жилищные сертификаты для военнослужащих" и др.;*
- разработка программ муниципального экономического развития;
- развитие конкуренции в сфере городского хозяйства;
- регулирование деятельности естественных локальных монополий в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- реформа системы оплаты жилья и программа жилищных компенсаций (субсидий);
- создание и развитие товариществ собственников жилья;
- программа предоставления гражданам безвозмездных субсидий на строительство и приобретение жилья;
- становление системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования;
- кредитование объектов коммерческой недвижимости, строительства и реконструкции жилья;
- рыночные методы финансирования инфраструктуры;
- кредитный рейтинг долговых обязательств;
- разработка нормативно-правовых документов по зональному регулированию землепользования (правовое зонирование);
- программа реформы городской недвижимости;
- развитие механизмов приватизации и рыночных методов предоставления земельных участков в городах;
- повышение эффективности муниципальных бюджетов;
- социальная защита населения на муниципальном уровне.

## ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ

**Разработка и внедрение новых подходов к решению проблем жилищного хозяйства, финансирования жилья и городской инфраструктуры, муниципального управления, городского землепользования, социальной защиты населения и других вопросов социально-экономической жизни городов.**

# МУНИЦИПАЛЬНАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПРОГРАММА для Нижнего Новгорода

РАЗРАБОТКАХ ПРОГРАММ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ в отдельных секторах городской экономики Фонда "Институт экономики города" всегда уделялось пристальное внимание межсекторальным проблемам. При этом стратегической целью был выход на подготовку комплексных программ развития городских территорий. Августовский кризис 1998 года очень быстро сформировал потребность в подобных программах органов местного самоуправления. Именно на них легла основная тяжесть социальных последствий кризиса. Осознание того, что федеральный и региональные уровни управления в ближайшее время не в состоянии оказать существенную помощь в решении обострившихся проблем, побудило администрации городов к более глубокому комплексному анализу имеющихся в их распоряжении ресурсов.

Инициатором разработки первой антикризисной программы муниципального экономического развития для Нижнего Новгорода, уловившим эту нарождающуюся потребность, стал Заместитель Председателя Совета по местному самоуправлению при Президенте Российской Федерации Б.Е. Немцов. Идея была активно поддержана вновь избранным мэром Нижнего Новгорода Ю.И. Лебедевым. Удалось убедить в важности и своевременности предпринимаемых усилий городскую и областную администрации, привлечь к разработке программы ведущие институты, занимающиеся данной тематикой.

В соответствии с Распоряжением губернатора Нижегородской области И.П. Склярова №1611-р от

19.10.98 и Распоряжением главы местного самоуправления г. Нижний Новгород Ю.И. Лебедева №3825-р от 19.10.98 была создана рабочая комиссия по разработке муниципальной антикризисной программы. Активное участие в подготовке данной программы принял Фонд "Институт экономики города". Результатом деятельности рабочей комиссии стал проект муниципальной антикризисной программы г. Нижний Новгород.

Программа основана на реалистическом анализе ресурсов города. У городской власти есть много неиспользованных резервов. Привлечение большинства из них не требует дополнительных финансовых средств. К ним относятся:

- реформа собственно городской власти,
- создание разумных и понятных гражданам и инвесторам правовых рамок их деятельности,
- оптимизация бюджета города, его доходов и расходов,
- эффективное управление муниципальной собственностью,
- регулирование земельных отношений и

отношений в сфере недвижимости.

В рамках программы предусмотрена работа по нескольким приоритетным направлениям:

## 1. Повышение уровня управления и эффективности расходов местного бюджета

Для совершенствования структуры контроля за бюджетным процессом города предполагается ввести систему казначейского исполнения бюджета в качестве замены существующего механизма исполнения бюджета города и улучшения краткосрочного прогнозирования долговой нагрузки.

Для формирования долгосрочной и краткосрочной долговой политики администрации г. Нижний Новгород и контроля над уровнем долговой нагрузки обосновывается необходимость формирования специального отдела контроля долговой нагрузки в структуре департамента финансов.

В целях укрепления доверия инвесторов и предупреждения возможных злоупотреблений бюджетными средствами необходимо сформировать систему критериев для определения проектов, в которые могут быть вложены бюджетные средства или привлечены инвестиции под гарантии бюджета.

С целью улучшения инвестиционного климата и обеспечения прозрачности бюджета планируется сформировать и утвердить перечень публикуемых индикаторов состояния бюджета. Для обеспечения возможности сравнения и выводов о развитии бюджета города данный перечень предполагается опубликовать за последние пять лет.

Предполагается постепенная замена прямых дотаций предприятиям ЖКХ на поручительства по энергоресурсосберегающим инвестиционным проектам в жилищном секторе.

*“Разработанная муниципальная антикризисная программа нацелена на создание привлекательной среды и стимулирующих условий для свободного развития экономики, а не на жесткое директивное вмешательство. Город - это люди. Их свободное участие в правовой, социальной и экономической жизни есть основа развития. Задача городской власти - создать для этого условия”.*



*Заместитель Председателя Совета по местному самоуправлению при Президенте РФ, член Попечительского совета Фонда “Институт экономики города”.*

### **B. Немцов,**

## **2. Развитие жилищно-коммунального хозяйства**

Предполагается поддерживать развитие конкуренции в тех подотраслях жилищно-коммунального хозяйства, где это возможно, и ввести такую систему регулирования деятельности естественных локальных монополистов, которая стимулировала бы предприятия-монополисты к лучшей работе и сокращению затрат.

Программой предусмотрено усовершенствование порядка разработки, рассмотрения и утверждения цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, осуществления мониторинга за деятельностью коммунальных предприятий с проведением независимой экспертизы.

В рамках реализации крупных энерго- и ресурсосберегающих инвестиционных проектов на объектах жилищно-коммунального хозяйства с привлечением частных инвесторов предполагается внедрить концессионные схемы посредством заключения городом и инвестором договоров аренды имущественного комплекса (предприятия) и/или договоров на управление.

## **3. Развитие городского пассажирского транспорта**

Планируется развивать конкуренцию на рынке городских наземных пассажирских перевозок путем привлечения на него частных перевозчиков из числа юридических и физических лиц, имеющих соответствующую лицензию. В целях унификации документов, предоставляемых пассажирам льготных категорий, имеющих право на бесплатный проезд на городском пассажирском транспорте, предлагается использовать проездной документ единого вида на льготный проезд в городском пассажирском транспорте.

В целях уменьшения расходов из городского бюджета на организацию городских пассажирских перевозок, а также для повышения качества предоставляемых услуг предлагается предоставить департаменту транспорта и связи право передавать маршруты городского пассажирского транспорта в управление частным компаниям.

## **4. Создание оптимальных условий для привлечения инвестиций**

Принципиальной установкой в организации работы по привлечению инвестиций в город является разработка стратегического плана экономического развития города. Стратегический план должен представлять собой экономическую “конституцию” развития города, на основе которой вырабатываются целевые программы.

Само по себе наличие стратегического плана является фактором привлечения инвесторов, а работа администрации по его реализации повышает привлекательность города, улучшает условия работы местных предпринимателей и привлекает новый бизнес. Создание специализированной независимой некоммерческой организации - Агентства экономического развития с участием администрации, общественных организаций, ассоциаций предпринимателей и городских научно-исследовательских организаций позволит сделать работу по разработке стратегического плана и совершенствованию предпринимательского климата не разовой кампанией, а постоянным процессом адаптации городского хозяйства к изменяющимся в условиях рынка требованиям предпринимателей.

Главными преимуществами АЭР как независимой и специализированной организации является прежде всего возможность налаживания эффективных партнерских отношений между муниципалитетом, общественным и предпринимательским секторами, а также обеспечение преемственности социально-экономической политики администрации и Городского совета.

Предлагается выйти на областной уровень с инициативой принять Закон “О локальных свободных экономических зонах в Нижегородской области”, который будет предусматривать предоставление налоговых льгот с учетом стимулирования определенных видов экономической деятельности, ограниченных рамками данной территории. Льготы должны предоставляться лишь “резидентам локальной свободной экономической зоны”, то есть предприятиям, обеспечивающим 100% занятости за счет местного населения и производящим продукцию и услуги на данной территории.

## 5. Реформа земельных отношений, землепользования, развитие рынка недвижимости

Предусматривается развитие земельного рынка на основе передачи земельных участков в собственность и аренду под застройку через конкурентные процедуры. Для реализации этой цели предполагается перейти к предоставлению земельных участков на праве собственности; перейти исключительно к конкурсному предоставлению земельных участков сначала в исторических, наиболее экономически престижных частях города, а затем на всей территории города; при передаче земельных участков в аренду под застройку установить срок аренды не менее пяти лет и фиксировать в договоре принцип изменения ставки на весь срок аренды, предусмотреть право сдачи земельного участка в субаренду, а также право залога прав аренды.

Предусмотрено установление выкупной цены земель под приватизированными предприятиями в размере пятикратной ставки земельного налога и десятикратной – для исторической части города, упрощение процедуры сбора необходимых документов и оформления прав (принцип “одного окна”) с фиксацией сроков для всей процедуры, расширение видов разрешенного использования выкупаемых участков и возможность выкупа земельного участка в рассрочку и по частям.

Предполагается стимулировать развитие в Нижнем Новгороде земельного рынка через создание новой системы землепользования на принципах правового зонирования, когда владелец земли заранее знает фиксированные, но достаточно широкие правила использования своего земельного участка.

Программой также предусмотрено упорядочение взаимодействия регистрирующих, учетных, судебных, налоговых, правоохранительных и административных организаций, возникающего при регистрации прав на недвижимое имущество.

## 7. Расширение возможностей для улучшения жилищных условий населения

В направлении развития ипотечного жилищного кредитования предусматривается разработка методических и нормативных основ для создания Средневолжского филиала Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в Нижнем Новгороде; подготовка и принятие пакета документов по нормативно-правовой и методической базе, обеспечивающей благоприятные условия для развития ипотечного кредитования.

В целях стимулирования развития товариществ собственников жилья предполагается осуществить переход прав собственности на земельные участки в кондоминиумах от муниципального образования к домовладельцам – членам товарищества и создать порядок такого перехода; нежилые помещения в кондоминиуме передать в управление товариществу собственников жилья; установить четкий порядок регистрации кондоминиумов.

С целью расширения возможностей улучшения жилищных условий гражданами, а также для сокращения сроков ожидания получения жилья, снижения цен на рынке частного арендного жилья предполагается создать систему найма жилых помещений в муниципальном жилищном фонде на рыночной основе с вовлечением собственных средств граждан.

## 6. Переход к адресной социальной политике

Обоснована необходимость перехода к адресной социальной поддержке населения. Предполагается повсеместное введение оценки нуждаемости при оказании любого вида социальной помощи и переход к индивидуальной работе в трудных жизненных ситуациях. Указаны предложения по повышению эффективности использования бюджетных средств для поддержки малоимущих. В первую очередь предлагается:

- Уточнить детальный перечень льгот, дотаций и скрытых субсидий отдельным категориям населения.
- Оценить совокупные расходы города на социальную помощь населению во всех социально ориентированных отраслях: образование, здравоохранение, транспорт, жилищно-коммунальное хозяйство, социальная защита и др.
- Унифицировать критерии оказания социальной помощи и процедуры оценки дохода и имущественного положения семьи во всех социально ориентированных отраслях и районах города. Планируется разработать “социальный паспорт семьи”, который будет содержать сведения о нуждаемости и получаемой социальной помощи.

Адресную социальную помощь семье предлагается построить на четырех принципах: оценка доходов и материального положения; выявление причин, по которым семья попала в число малообеспеченных; подбор индивидуального “пакета услуг” (целевые субсидии, консультирование, рекомендации по повышению дохода семьи, включая трудовую помощь и т.д.); оценка эффективности помощи, “обратная связь”.

Предлагается активно внедрять конкурсное финансирование социальных программ, введение муниципального социального заказа. Размещение каждого городского социального заказа предлагается проводить на конкурсной основе среди социальных учреждений всех форм собственности, включая общественные благотворительные организации.

## 8. Поддержка малого предпринимательства

Для дальнейшего развития малого бизнеса предлагается ускорить введение единого налога на вмененный доход на территории Нижнего Новгорода в соответствии с областным законодательством, а также обеспечить возможность проведения расчётов с населением без применения контрольно-кассовых машин при условии перехода на единый налог.

Программа также предусматривает меры по развитию городской телефонной сети с привлечением средств пользователей, совершенствованию уровня подготовки муниципальных и управленических кадров и некоторым другим направлениям муниципального социально-экономического развития.

*17 февраля 1999 года Городская дума Нижнего Новгорода приняла решение считать основой при разработке плана социально-экономического развития города на 1999 год и других долгосрочных социально-экономических программ предложения и меры, сформулированные в муниципальной антикризисной программе.*

ФОНД  
ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА



INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

**НАПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ И  
СОЦИАЛЬНАЯ ПОЛИТИКА**

**НАПРАВЛЕНИЕ РЕГИОНАЛЬНАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

**ГРУППА ТАРИФНАЯ ПОЛИТИКА И КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

**НАПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ФИНАНСЫ И МЕЖБЮДЖЕТНЫЕ  
ОТНОШЕНИЯ**

**НАПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ**

**НАПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**НАПРАВЛЕНИЕ РЕФОРМИРОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ИНФОРМАЦИОННО-ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР И БИБЛИОТЕКА**



# Муниципальное экономическое развитие и социальная политика

**Направление муниципального экономического развития и социальной политики создано с целью разработки комплексных механизмов повышения эффективности городских систем, которые обеспечивали бы координацию преобразований в отдельных секторах городской экономики, способствовали бы интеграции усилий городского сообщества и формированию стратегического видения проблем развития городов.**

**Р**ОССИЙСКИЕ ГОРОДА СУЩЕСТВУЮТ В УСЛОВИЯХ НЕУРЕГУЛИРОВАННЫХ ПОЛИТИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ между разными уровнями власти и слабо разработанной правовой среды. Колossalной проблемой являются сохраняющиеся перекосы в экономической и социальной структуре хозяйства муниципальных образований, которая сформировалась в условиях командно-административной системы и советской плановой экономики. Результатом проводившейся в течение долгих лет "политики рационального размещения производительных сил" стало, в частности, огромное количество монофункциональных городов, особенно тяжело переживающих структурные экономические преобразования.

В этих условиях все более актуальной для российских городов становится задача выработки собственных стратегических решений о дальнейших путях экономического развития, основанного на реалистичном анализе собственных ресурсов, использовании своих конкурентных преимуществ. Разработка стратегических планов развития становится необходимой при принятии текущих хозяйственных решений, отборе проектов реформирования и финансирования отдельных сфер жизни муниципалитетов.

Учитывая эти тенденции, Фонд "Институт экономики города" в рамках проекта "Муниципальное экономическое развитие" продолжает оказывать содействие городам в освоении методики стратегического планирования, организаций городских институтов, способных эффективно заниматься вопросами развития города.

Эксперты направления продолжали работу, начатую в 1997 году в рамках пилотного проекта в Пскове и Архангельске. В обоих городах были сформированы рабочие группы по разработке планов экономического развития города. В состав групп вместе с экспертами Фонда вошли представители администраций, городских исследовательских и консалтинговых организаций, научных и образовательных структур, общественных организаций. В Пскове проведен комплексный анализ социально-экономической ситуации и разработан проект плана экономического развития города, который находится на рассмотрении администрации города и Городской думы. Материалы предварительного отчета по Архангельску представлены на рассмотрение рабочей группы администрации города.

Методические вопросы обсуждались в ходе семинаров, конференций, двусторонних встреч с представителями городов, добившихся определенных успехов в разработке стратегии экономического развития и ее практической реализации, - Санкт-Петербурга, Новгорода, Череповца, Волгограда и других. Сотрудники направления принимали участие в мероприятиях Министерства РФ по региональной политике, Союза Российских городов, Ассоциации сибирских и дальневосточных городов, Московского общественного научного фонда.

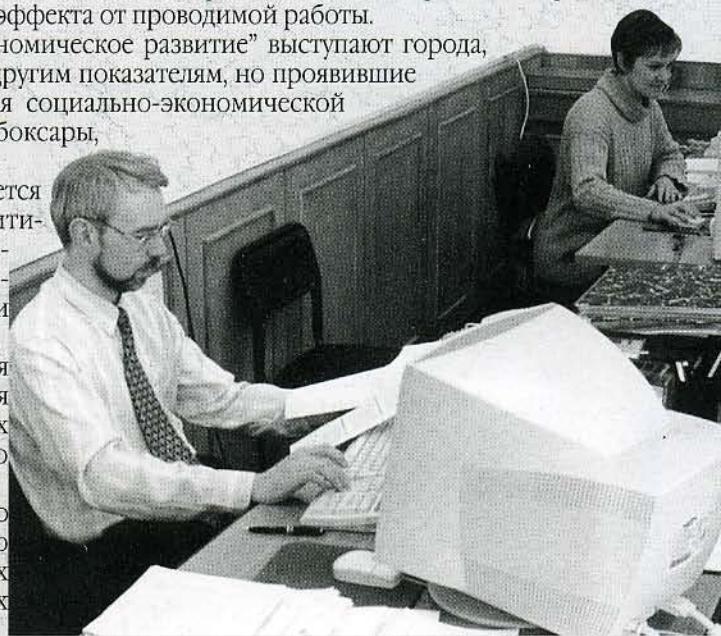
С осени 1998 года развернута совместная работа с рядом новых городов, в рамках которой поставлена задача обеспечить новое качество сотрудничества: добиться перехода от простого механического объединения различных отраслевых проектов к реализации городских реформ, объединенных в рамках единой стратегии городского развития, и обеспечения таким образом синергетического эффекта от проводимой работы.

Партнерами Фонда по программе "Муниципальное экономическое развитие" выступают города, отличающиеся по размерам, экономической структуре и другим показателям, но проявившие заинтересованность в активном поиске путей улучшения социально-экономической ситуации: Нижний Новгород, Калининград, Саратов, Чебоксары, Хабаровск, Ярославль.

Первым шагом в создании плана развития города является тщательный анализ социально-экономической и политической ситуации в городе и регионе, а также учет материальных, интеллектуальных и прочих ресурсов, которыми располагает или которые может реально привлечь город на цели своего развития.

Полученные материалы служат основой для выполнения второго этапа программы - подготовки концепции развития города, которая сочетает в себе элементы краткосрочных "антикризисных" мер и долгосрочного стратегического курса экономического развития.

Качество работы по изучению ресурсов городского развития и подготовке концепции развития городов во многом определяется тем, насколько учтены интересы всех участников процесса развития. Поэтому помимо городских



**Само по себе наличие  
стратегического плана,  
разработанного независимой  
организацией, улучшает "среду" и  
повышает привлекательность  
города, содействует работе  
местных предпринимателей и  
привлекает новые инвестиции.**

администраций, выступавших в роли организаторов, к работе привлекались различные городские и региональные организации. В частности, в Нижнем Новгороде это были Нижегородский институт экономического развития и Нижегородский институт менеджмента и бизнеса, в Ярославле - Фонд развития жилищного строительства и инвестиционных проектов, в Хабаровске - Дальневосточный научно-исследовательский институт рынка.

Само по себе наличие стратегического плана, разработанного независимой организацией, улучшает "среду" и повышает привлекательность города, содействует работе местных предпринимателей и привлекает новые инвестиции. Важнейшим условием успеха подготовки плана экономического развития и его практического выполнения является профessionализм, неангажированность сотрудников и стабильность самой работы.

В большинстве российских городов центральную роль в разработке программ экономического развития продолжают играть городские администрации. Однако опыт показывает, что только наличие специализированной организации делает такую работу не разовой кампанией, а постоянным процессом адаптации городского хозяйства к изменяющимся в условиях рынка требованиям предпринимателей.

В Фонде разработана и предложена городам-партнёрам концепция создания Агентства экономического развития как независимой организации, занимающейся выработкой стратегии развития муниципального образования, формированием выигрышного "имиджа" города в глазах потенциальных партнёров, прежде всего инвесторов, а также практической деятельностью по содействию конкретным экономическим проектам.

Неотъемлемым элементом работы по экономическому развитию городов является развертывание концептуальных идей в конкретные целевые программы преобразований в городской экономике. Такие программы содержат перечни выстроенных по приоритетности выполнения задач и мероприятий, оценку необходимых ресурсов на их выполнение и ожидаемого экономического и социального эффекта.

Практика работы Фонда с российскими городами показала наличие некоторых общих принципов в подготовке программ:

- общей ориентацией программ должно быть повышение качества жизни населения города;
- программы параллельно решают две задачи, связанные с повышением эффективности ведения городского хозяйства и созданием благоприятной предпринимательской среды;
- программы должны быть малозатратны, ориентированы в основном на совершенствование правовой, налоговой, организационной базы ведения бизнеса в городе;
- после завершения разработки программ необходимо их сведение в план экономического развития для обеспечения взаимодействия различных экономических "агентов" в городе, возможности реально оценить

необходимые общественные ресурсы (финансовые и прочие) и ожидаемый эффект от планируемых мероприятий.

Каждый город имеет свои проблемы, свои специфические условия и ресурсы, и целевые

программы могут быть достаточно разнообразны. Вместе с тем существует ряд программ, заинтересованность в которых проявляют практически все города-партнёры. Они касаются таких ключевых вопросов в развитии городской экономики, как создание условий для привлечения инвестиций, оптимизация городских бюджетов, повышение эффективности жилищно-коммунального хозяйства и городского транспорта, совершенствование системы социальной поддержки населения.

В различных городах работа экспертов Фонда в области муниципального экономического развития проходит по-разному, зачастую непросто. И это естественно, так как нередко речь идет о системных преобразованиях в управлении городской экономикой и даже об изменении управленческого мировоззрения. Результаты такой работы не всегда удается получить быстро и непосредственно измерить.

Тем не менее в городах уже присутствует ощущение того, что само по себе наличие плана экономического развития повышает деловую привлекательность города, свидетельствует об активном и стабильном курсе городской администрации.

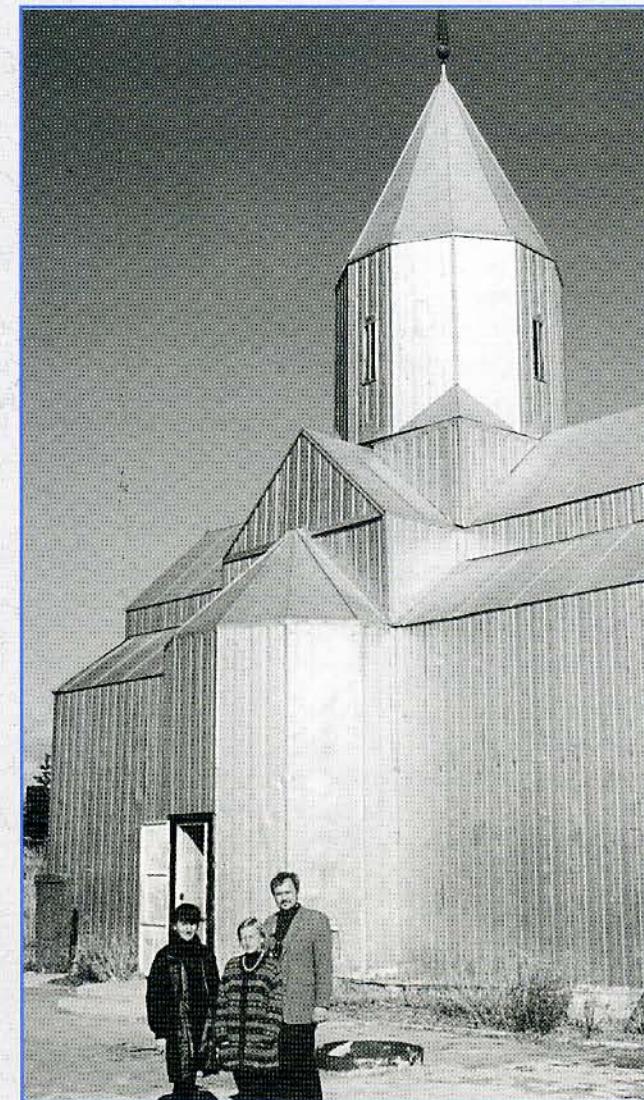
### **Развитие городского пассажирского транспорта**

В 1998 году начата реализация проекта "Развитие городского пассажирского транспорта". В рамках данного направления разрабатываются методические основы изучения конкуренции на рынке городских пассажирских перевозок, определения роли и места подразделений городской администрации в организации пассажирских перевозок в современных рыночных условиях, упорядочения системы льгот, предоставляемых отдельным категориям пассажиров.

Развитие городского транспорта является одним из важных индикаторов качества городской среды, необходимым элементом при разработке программ муниципального экономического развития.

**Разработка принципов  
социальной жилищной политики  
в зоне Спитакского землетрясения  
(Республика Армения)**

В 1998 году исполнилось 10 лет со дня страшного Спитакского землетрясения, принесшего неисчислимые беды народу Армении. В те дни экономические, финансовые и людские ресурсы всего Советского Союза были направлены на помочь жертвам землетрясения. В течение нескольких лет предполагалось полностью восстановить разрушенный жилищный фонд. Распад СССР остановил начавшееся массовое строительство. По прошествии десятилетия более 20



Во время проведения исследований в г. Спитак.  
Церковь, построенная на месте эпицентра землетрясения

Чрезвычайно важным является то, что автор не только представляет собственное видение, концепцию проблемы адресной социальной поддержки населения (глубоко продуманную и тщательно просчитанную), но и на основе анализа деятельности двух различных типов городов, а также с учетом российского и зарубежного опыта предлагает конкретные модели реализации своей программы, дает методические рекомендации. Сама по себе попытка соединения концептуального и методического начала - явление нечастое и, прямо скажем, не всегда удачное, а в ряде случаев просто неспособствующее. В работе же Либоракиной это - взаимодополняющие компоненты, тот самый, к сожалению, нечастый случай, когда высокий исследовательский уровень привносит в методические рекомендации необходимую доказательность.

"Человек" 1999. № 1(рекензия на работу  
М.И. Либоракиной "Адресная социальная  
поддержка населения: Уровень местного  
самоуправления". - М.: Фонд "Институт  
экономики города", 1998).

тысяч семей в зоне землетрясения все еще ются во временных неприспособленных помещениях (вагончиках, контейнерах и т.п.). Стало ясно, что необходимо искать новые пути решения проблемы.

В ноябре эксперты Фонда А.Пузанов и М.Либоракина работали над принципами новой жилищной политики в составе международной команды, куда входили также специалисты Центра политического анализа (Ереван) и Института экономики города (США).

Подготовленный для правительства Армении доклад показывает, что система учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, определения приоритетных категорий может быть радикально улучшена, а потребность в финансовых ресурсах для решения жилищных проблем пострадавших от землетрясения - существенно уменьшена. Готовность населения вкладывать собственные накопления в решение своих жилищных проблем в сочетании с глубоко укоренившимся недоверием к системе распределения средств создают предпосылки для достаточно резкого перехода от преимущественного финансирования строительных организаций к прямой финансовой поддержке жертв землетрясения через механизм безвозмездных субсидий на строительство и приобретение жилья. Прозрачность системы должна быть дополнена унификацией и пересмотром множества перечней приоритетных категорий; при выборе этих категорий должны в гораздо большей степени учитываться социальные и гуманитарные критерии.

#### **Повышение эффективности программ адресной социальной помощи**

В России органы местного самоуправления несут ответственность за реализацию обязательных к исполнению, но зачастую недостаточно финансируемых федеральных программ по предоставлению пособий, льгот и специальных услуг отдельным категориям граждан и в то же время осуществляют собственные программы социальной помощи малообеспеченным семьям.

В настоящее время система социальной помощи подразумевает прежде всего предоставление льгот по оплате различного вида услуг и основывается на дифференциации населения на различные группы граждан, имеющих право на те или иные льготы. Часть таких групп, например, семьи с детьми-инвалидами, относится к домохозяйствам с высокой иждивенческой нагрузкой. Другая часть получателей помощи сформировалась в период высокой инфляции начала 1990 годов, когда для смягчения социальных последствий инфляции был установлен ряд льгот пенсионерам (Закон "О ветеранах" и др.). Помимо различных социально-демографических категорий населения, действующая система социальной защиты предоставляет льготы и выплаты различным профессиональным группам и гражданам с особыми

заслугами перед государством – от работников правоохранительных органов до воинов-интернационалистов и участников ликвидации аварии на Чернобыльской АЭС.

В результате с точки зрения борьбы с бедностью имеющиеся средства тратятся крайне неэффективно (степень эффективности оценивается исходя из того, какая часть общественных ресурсов распределяется в пользу малоимущих). Доход внутри категорий "льготников" существенно разнится, в ряде случаев льготы и дотации имеют высокообеспеченные граждане. В то же время малоимущие семьи, не относящиеся ни к какой традиционной социально уязвимой группе, за небольшими исключениями (жилищные субсидии, разовая материальная помощь) не получают поддержки. Именно это в значительной мере создает социальную напряженность.

В 1998 г. Фонд "Институт экономики города" осуществил pilotный проект по совершенствованию системы социальной помощи населению на городском уровне. В двух городах России (Омске и Протвино) специалисты Фонда изучили местное законодательство, регулирующее предоставление социальных льгот и реализацию региональных и местных социальных программ. В результате анализа совокупных затрат на помощь населению во всех социально ориентированных отраслях (жилищно-коммунальное хозяйство, общественный транспорт, образование и дошкольное воспитание и др.) были выявлены местные резервы, за счет которых города могли бы произвести реформу муниципальной системы социального обеспечения.

Целью новой муниципальной системы социальной помощи является более справедливая защита от бедности. Основные принципы новой системы:

- *Оказание помощи только с учетом доходов и имущественного положения семьи.*
- *Выявление причин, по которым семья попала в число малообеспеченных.*
- *Подбор индивидуального "пакета услуг" (целевые субсидии, консультирование, рекомендации по повышению дохода семьи, включая трудовую помощь и т.д.).*
- *Оценка эффективности, "обратная связь" при оказании социальной помощи.*

Для перехода к адресной социальной поддержке необходимо:

*Заменить льготы и дотации, предоставляемые по категорциальному принципу, целевыми субсидиями малоимущим семьям во всех социально ориентированных отраслях: образование, здравоохранение, транспорт, социальная защита и др.*

*Повсеместно ввести оценку нуждаемости при оказании социальной помощи, использовать обоснованную и достоверную методику оценки нуждаемости.*

*Развивать индивидуальную работу с гражданами, находящимися в трудных жизненных ситуациях.*

*Перейти к конкурсному финансированию социальных программ (аналогично другим сферам управления).*

В ходе pilotного проекта был уточнен перечень всех льгот, дотаций и скрытых субсидий федерального, регионального и местного уровней; дана их стоимостная оценка. В обследованных городах более 70% средств, выделяемых на социальную помощь, затрачивается на покрытие расходов по льготам, предоставляемым гражданам без определения уровня их доходов. До 25% этой суммы уходит на оплату льгот, предоставляемых на муниципальном уровне.

На примере дошкольных учреждений было показано, как сделать муниципальную систему социальной защиты населения более эффективной, переводя льготы и скрытые субсидии населению, установленные решениями органов местного самоуправления, в адресную форму. Были продемонстрированы методики расчета социальных пособий и оценки уровня нуждаемости с учетом российского налогового законодательства; разработаны примерные Положения о внедрении муниципального заказа; представлена модель организации адресной помощи с учетом данных "социального паспорта" семьи.

#### Сравнительная эффективность различных критерий социальной поддержки населения

Критерий оказания помощи	Пример	Эффективность использования критерия с точки зрения поддержки малоимущих
Принадлежность к определенной категории населения - социально уязвимой или профессиональной группе	Категориальные льготы по оплате ЖКХ, транспорта, учреждений социальной сферы	<b>Низкая.</b> Дает возможность семьям с высоким уровнем доходов получать скрытые дотации. В результате многие получатели категориальных льгот не относятся к наиболее бедным слоям населения
Принадлежность к социально уязвимой группе с последующей оценкой уровня доходов	Региональные и местные программы адресной поддержки малообеспеченных семей	<b>Средняя.</b> Не дает возможность семьям с высоким уровнем доходов получать скрытые дотации. Малоимущие, которые не относятся к традиционным социально уязвимым группам, автоматически теряют право на помощь.
Душевой доход ниже прожиточного минимума или другого порогового значения нуждаемости	Программа жилищных субсидий. Городские пособия по бедности	<b>Высокая.</b> Слабо учитывает новые факторы риска (беженцы, бездомные). Программы пособий и субсидий нуждаются в дополнении современными методами социальной работы с получателями помощи, нацеленными на повышение ответственности и стимулирование роста доходов семьи

# Региональная деятельность



САНКТ - ПЕТЕРБУРГ МР КУТСК

ЧЕБОКСАРЫ

САРАТОВ ДЗЕРЖИНСКИЙ

О Р Е Н Б У Р Г В Л А Д И М И Р

ВОЛОГДА

Фонда “Институт экономики города”



ВОЛОГДА

ХАБАРОВСК РЯЗАНЬ

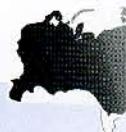
ОРЕНБУРГ

НОВГОРОД

ЧЕВОКСАРЫ

НАХОДКА

МОСКВА



### НАПРАВЛЕНИЯ РАБОТЫ:

- жилищная политика, жилищно-коммунальное хозяйство;

- финансирование жилья и недвижимости;

- реформа городской недвижимости;

- муниципальное экономическое развитие, муниципальное финансирование.



ПСКОВ  
НАХОДКА

САМАРА  
ДЗЕРЖИНСКИЙ

ВЛАДИМИР

НИЖНИЙ НОВГОРОД

НОВГОРОД

РЯЗАНЬ

# Региональная жилищная реформа

**Основной целью направления является содействие становлению рыночных, социально ориентированных условий хозяйствования в жилищном секторе экономики России.**



ТА ЦЕЛЬ ДОСТИГАЕТСЯ ПУТЕМ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ, СВЯЗАННЫХ С ДЕМОНОПОЛИЗАЦИЕЙ управления и обслуживания жилищного фонда, приватизацией жилья и формированием ассоциаций собственников жилья в многоквартирных домах, открытием рынка обслуживания жилья для частного бизнеса.

Для региональной группы жилищной реформы 1998 год был годом напряженной и интересной работы. Расширилась география нашего сотрудничества с городами. Мы познакомились с новыми, порой экзотическими местами, встречались с интересными людьми, не только учили других, но и учились сами. Путешествовали по замысловатым маршрутам, меняя часовые пояса и виды транспорта, спали в аэропортах, работали в поездах, замерзали в автобусах. Все это было не очень легко и не очень просто. Но везде, куда бы мы ни приезжали, есть жилье, которое нужно содержать, топить, освещать. Везде, где бы мы ни были, есть люди, заинтересованные в том, как сделать это лучше и профессиональней (так же, как есть люди, заинтересованные в том, чтобы ничего не менять). Нет в нашей стране другой отрасли экономики, большей не только по масштабу (а жилищно-коммунальное хозяйство - это более 35% основных фондов страны), но и по тому значению, которое занимает эта отрасль в жизни каждого из нас. Осознание значимости и востребованности работы - лучший стимул для того, чтобы любить свое дело. Во всяком случае, именно оно дает силы преодолевать расстояния и уплотнять время. А эти силы и профессиональные знания являются залогом нашей успешной работы.

Основными направлениями сотрудничества специалистов региональной группы 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, помочь в формировании муниципальных управляющих компаний;
- формирование конкурентной среды в сфере обслуживания жилья;
- совершенствование договорных отношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- содействие созданию товариществ собственников жилья;
- политика оплаты жилищно-коммунальных услуг;
- методическая поддержка программы жилищных субсидий;
- разработка рекомендаций по снижению задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Региональная группа работала с 14 pilotными городами, перечень которых утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации №702 от 13.06.97 г., по реформе ЖКХ, с городами - участниками проекта Мирового банка по передаче ведомственного жилищного фонда, выполняла работы по договорам с администрациями целого ряда городов.

Продолжение работы в 14 pilotных городах было ключевым направлением в деятельности региональной группы в 1998 году.



В Постановление Правительства РФ вошли 14 городов из разных регионов России, отличающиеся размерами, климатическими условиями, географическим положением, национальным составом населения и т.д. Но главное, что следует подчеркнуть, - эти города находились на разных этапах проведения жилищно-коммунальной реформы. По поручению Правительственной комиссии по реформе жилищно-коммунального хозяйства Фонд "Институт экономики города" осуществлял консультационную помощь данным городам в проведении реформы жилищно-коммунального хозяйства.

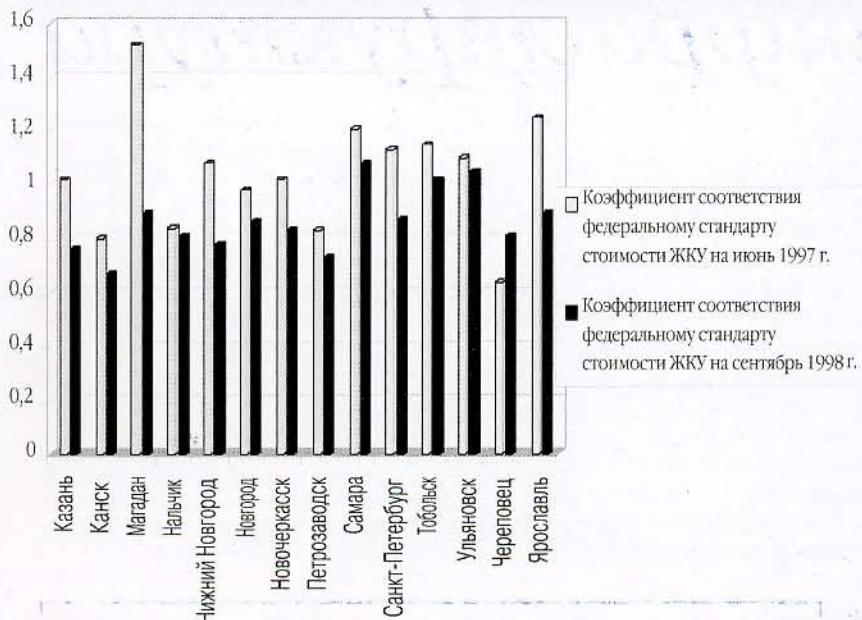
Нельзя сказать, что ситуация в жилищно-коммунальном хозяйстве этих городов за время нашей работы изменилась коренным образом. Но на это никто и не рассчитывал. Ведь речь идет о преобразованиях, не только

обеспечивающих работоспособность жилищно-коммунальной отрасли, но и повышающих эффективность ее функционирования. В то же время практически в каждом городе были достигнуты положительные результаты по тому или иному направлению преобразований.

Остановимся на некоторых из них.

Практически все города провели огромную работу по экспертизе стоимости жилищно-коммунальных услуг. На рис. 1

Рис.1 Коэффициент соответствия федеральному стандарту стоимости жилищно-коммунальных услуг



приведены коэффициенты соответствия стоимости жилищно-коммунальных услуг в городах федеральному стандарту стоимости жилищно-коммунальных услуг для соответствующих регионов. Если в середине 1997 года в 7 из 14 pilotных городов стоимость предоставления жилищно-коммунальных услуг превышала федеральный стандарт для данного региона, то к сентябрю 1998 года стоимость жилищно-коммунальных услуг стала меньше соответствующих значений федерального стандарта. Это означает, что предоставление жилищно-коммунальных услуг в этих городах стало более эффективным, уменьшило нагрузку на городские бюджеты и увеличило долю граждан в покрытии затрат предоставления жилищно-коммунальных услуг без увеличения ставок оплаты.

В большинстве консультируемых городов вошел в практику конкурсный отбор подрядных организаций. Лидером по этому показателю является Нижний Новгород. Здесь на конкурсной основе обслуживается уже более 45% муниципального жилищного фонда. Это лучший показатель в России. До 40% доведена доля обслуживания муниципального жилищного фонда на конкурсной основе в Новгороде Великом.

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.

Во всех городах создана система адресной социальной помощи семьям с низкими доходами в виде служб жилищных субсидий. Поскольку уровень оплаты населением стоимости жилищно-коммунальных услуг в названных городах существенно выше среднероссийского, то гораздо выше среднероссийского и доля семей, получающих жилищные субсидии. Наибольшая доля семей, получающих жилищные субсидии, в Петербурге - 18%, Новочеркасске - 14,8%, Самаре - 14%, Петрозаводске - 12,4%.

В целом ход реформы жилищно-коммунального хозяйства в городах дал большое количество информации для анализа, обобщений и методических разработок.

Наиболее общими проблемами проведения реформы

жилищно-коммунального хозяйства, выявленными в ходе ее реализации в试点ных городах, являются:

- 1) изменение структуры управления муниципальным жилищно-коммунальным хозяйством; создание эффективно работающих служб заказчика;
- 2) формирование реальных договорных отношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- 3) контроль за тарифами на коммунальные услуги, поставляемые естественными локальными монополистами;
- 4) низкая активность большинства органов местного самоуправления в вопросах содействия созданию товариществ собственников жилья.

С целью большего обмена информацией и распространения передового опыта по поручению и при участии Госстроя России в январе 1998 года Фондом был проведен "круглый стол" (Новгород) руководителей 14 городов по проблемам реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Расширился международный опыт сотрудничества нашего направления. Так, С.Сиваев принимал участие в германо-российском проекте помощи жилищному сектору России "Трансформер", финансируемом Правительством Германии.

М.Шапиро участвовала в ежегодной конференции управляющих недвижимостью, организованной Институтом управления недвижимостью (IREM), США, где обсуждались проблемы поддержания стандартов качества управления недвижимостью.

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 стала одной из причин большого количества предложений о сотрудничестве от администраций российских городов и регионов. Причем работа с городами-заказчиками - это всегда нестандартная задача, это адаптация наших разработок к конкретной ситуации. Так, в Хабаровске был выбран полигон для опробования механизмов демонополизации обслуживания жилья - Кировский район города, и наша деятельность концентрировалась на этой территории. При разработке программы реформирования жилищно-коммунального хозяйства Надыма мы столкнулись с последствиями ведомственного принципа строительства городов, когда каждый застройщик жилья создавал свою систему жизнеобеспечения. Это привело к крайне запутанной ситуации в городской инфраструктуре и с инженерной, и с правовой точки зрения.

Работа в столь различных по масштабу, структуре управления, системам организации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечения ресурсами и даже по климату городах позволяет нам не только оказывать действенную помощь конкретным городам в проведении преобразований в жилищной сфере, но и накапливать ценный практический опыт, который используется в совершенствовании методологической базы проведения реформ.



ГРУППА

# Тарифная политика и коммунальная инфраструктура

**Группа тарифной политики и коммунальной инфраструктуры создана с целью разработки политики ценового регулирования и механизмов привлечения внебюджетных средств в развитие и реконструкцию коммунальной инфраструктуры.**

ДОТАЦИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ СОСТАВЛЯЮТ ОКОЛО ЧЕТВЕРТИ расходов консолидированных бюджетов субъектов Федерации и до половины расходов бюджетов муниципальных образований. На дотирование предприятий - поставщиков коммунальных услуг приходится более 2/3 бюджетных дотаций, направляемых в жилищно-коммунальное хозяйство. Монопольное положение коммунальных предприятий проявляется как в необоснованном завышении цен и тарифов на них, так и в неудовлетворительном качестве, надежности и уровне экологической безопасности проводимых работ.

Отсутствие адекватных механизмов регулирования в этой сфере привело к резкому росту тарифов. За период с 1992-го по 1997 год тарифы на коммунальные услуги в реальном выражении выросли в 2-5 раз. В результате переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, при котором доля платежей населения возросла с 2-5 % до 40 %, не привел пока к значимому сокращению доли жилищно-коммунального хозяйства в бюджетных дотациях. Существующая система формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги не соответствует стоящим перед отраслью задачам.

**В 1998 году деятельность группы была сфокусирована на следующих целях:**

*формирование необходимой нормативной базы на уровне субъектов Федерации и органов местного самоуправления, регламентирующей порядок взаимоотношений с коммунальными предприятиями;*

*разработка методик расчета "справедливых" тарифов на жилищно-коммунальные услуги;*

*создание условий для привлечения внебюджетных средств в реконструкцию и развитие коммунальной инфраструктуры;*

*поддержка демонстрационных проектов и программ подготовки по тарифной политике и развитию коммунальной инфраструктуры.*



Создание эффективной системы регулирования невозможно без оценки нынешнего состояния системы регулирования и условий деятельности коммунальных предприятий. Работа велась по двум основным направлениям:

- анализ существующей местной нормативной базы по регулированию тарифов;*
- экспертиза деятельности коммунальных предприятий.*

По результатам работы более чем в 25 городах России были сформулированы предложения по внесению изменений в нормативные документы (такие как Уставы коммунальных предприятий, Договор с руководителем коммунального предприятия, Договоры по передаче основных средств).

По договору с компанией "Сожелерг" (Франция) был подготовлен обзор российского законодательства по вопросам регулирования деятельности ресурсоснабжающих предприятий.

Проведенные исследования предприятий теплоснабжения и водоканализационного хозяйства в городах - участниках проекта Всемирного банка "Передача ведомственного жилищного фонда": Владимире, Рязани, Череповце, Оренбурге, Волхове, Петрозаводске, Новгороде и Гусь-Хрустальном – позволили выявить проблемы, присущие коммунальным предприятиям не только в этих городах, но и в России в целом. Прежде всего, это проблемы, связанные с неудовлетворительным состоянием основных средств, перекрестным субсидированием, высокой долей "неденежных" средств во взаиморасчетах.

Экспертиза деятельности коммунальных предприятий проводилась специалистами Фонда по договорам с администрациями городов и субъектов Федерации в Хабаровске, Надыме, Ханты-Мансийске (совместно с аудиторской фирмой "Росаудит"). Специалисты Фонда предоставили консультации по формированию технических заданий на проведение аудита коммунальных предприятий администрациям городов Нижний Новгород, Череповец, Магадан, Петрозаводск.



## **В ходе работы были сформулированы основные принципы системы регулирования:**

последовательность и прогнозируемость изменения тарифов обеспечивает предсказуемость деятельности коммунальных предприятий, повышает их инвестиционную привлекательность и снижает стоимость заемного капитала;

прозрачность тарифов позволяет достичь доверия потребителя, инвестора и общества в целом;

регулирование должно носить целевой характер; оно заключается в поиске компромисса между интересами самого предприятия, муниципалитета, населения, предприятий, инвесторов и др. Построение иерархии целей на основе баланса интересов – ключевая задача регулирования.

## **В рамках создания системы тарифного регулирования ключевыми вопросами в настоящий момент являются следующие:**

- создание публичной системы регулирования тарифов;
- разработка методик установления тарифов;
- создание системы мониторинга деятельности коммунальных предприятий;
- разработка системы индикаторов для их использования при установлении и мониторинге тарифов;
- разработка системы договорных отношений при предоставлении коммунальных услуг;
- разработка схем привлечения внебюджетных средств в коммунальную инфраструктуру.

Публичная система регулирования тарифов предусматривает четкое определение регулирующего органа. Специалистами Фонда разработан проект Положения о муниципальном регулирующем органе, а также Процедура установления тарифов. С учетом разработок Фонда муниципальные регулирующие органы были созданы в Нижнем Новгороде и Череповце. Процедура деятельности регулирующего органа позволяет учесть такие вопросы, как:

- период регулирования;
- условия пересмотра тарифов в течение регулируемого периода;
- объем и состав информации, предоставляемой коммунальными предприятиями в регулирующий орган для утверждения тарифа;
- объем и состав информации, предоставляемой коммунальными предприятиями в регулирующий орган для мониторинга их деятельности в течение регулируемого периода;
- порядок подачи, рассмотрения и утверждения заявки на пересмотр тарифа.

Построение иерархии целей – первый шаг при разработке целевой модели функционирования коммунального предприятия. Однако поскольку цели

даже выборочные проверки "поставщиков воды и электричества" дают достаточное представление о том, что местные бюджеты сегодня платят не только за себя, но и "за того парня". По оценкам специалистов, до 80 (!) % технической документации, которая обосновывает цены на услуги, может считаться по меньшей мере неточной, а то и сфальсифицированной.

"Известия". 1997. 25 июля.

**Таблица 1. Соотношение обслуживаемого населения города к занятым в водоснабжающих организациях**

Город	Количество обслуживаемых человек на одного занятого
Новгород	291
Оренбург	567
Рязань	278
Череповец	364
Псков	232

отражают интересы разных групп, имеют разную значимость и подчас могут противоречить друг другу, необходимо установить иерархию целей на основе баланса интересов.

Следующим шагом в формировании целевой системы регулирования является создание системы индикаторов (критериев).

Например, операционными индикаторами могут служить такие показатели, как процент производственных потерь, затраты энергии и топлива на единицу продукции, общее число обслуживающего персонала, деленное на общее число подключенных к сети потребителей, затраты на эксплуатацию и обслуживание километра распределительной сети (пример таких индикаторов приведен в табл. 1).

В результате целевого регулирования цен и тарифов появляется возможность учитывать изменения во внешней и внутренней среде предприятия, объективно влияющие на величину издержек: инфляцию, рост числа потребителей, строительство нового жилья и промышленных предприятий, внедрение ресурсосберегающих технологий и др.

Результаты работы группы легли в основу Концепции тарифной политики, которая была использована Госстроем РФ при разработке официального документа, представленного Правительственной комиссией по реформе жилищно-коммунального хозяйства в декабре 1998 года и утвержденного в январе 1999 года.

Реализация перечисленных мер позволит городам привлекать внебюджетные средства в финансирование коммунальной инфраструктуры. Специалистами Фонда были разработаны рекомендации по передаче в концессию водоканала Нижнего Новгорода и Оренбурга, произведена оценка проекта модернизации теплосетей Краснооктябрьского района Волгограда (по заказу АО "Инком-Лизинг").

## **В настоящее время в пакет услуг, оказываемых специалистами Фонда, входят:**

- оценка состояния региональной и местной нормативной базы по тарифному регулированию;
- оценка финансово-хозяйственной деятельности коммунальных предприятий;
- разработка системы тарифного регулирования на региональном и местном уровне;
- разработка системы договорных отношений между муниципалитетами и коммунальными предприятиями;
- разработка рекомендаций для органов местного самоуправления по реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры за счет заемных средств (кредиты, облигационные займы);
- разработка рекомендаций по передаче объектов коммунальной инфраструктуры в управление на конкурсной основе;
- разработка рекомендаций по передаче объектов коммунальной инфраструктуры в концессию.

# Муниципальные финансы и межбюджетные отношения

*Направление  
муниципальных  
финансов и  
межбюджетных  
отношений  
осуществляет  
практическое и  
методическое  
содействие  
администрациям  
городов и  
субъектов Российской  
Федерации в  
проведении  
бюджетной  
реформы,  
совершенствова-  
нии  
межбюджетных  
отношений.*

## Воздействие требований федерального законодательства на расходы местных органов власти

Одной из типичных проблем финансового состояния органов местного самоуправления и субъектов Российской Федерации является рост расходной части бюджета в результате выполнения требований нормативных актов федерального (субфедерального) уровня, по которым финансирование либо не предусматривается, либо не осуществляется. Фонд "Институт экономики города" при содействии Фонда Форда (США) с 1998 года проводит исследование по теме "Воздействие требований федерального законодательства на расходы местных органов власти". Основной целью исследования является оценка реального объема расходов местных бюджетов, вызванных не обеспеченными финансированием федеральными нормативно-правовыми актами.

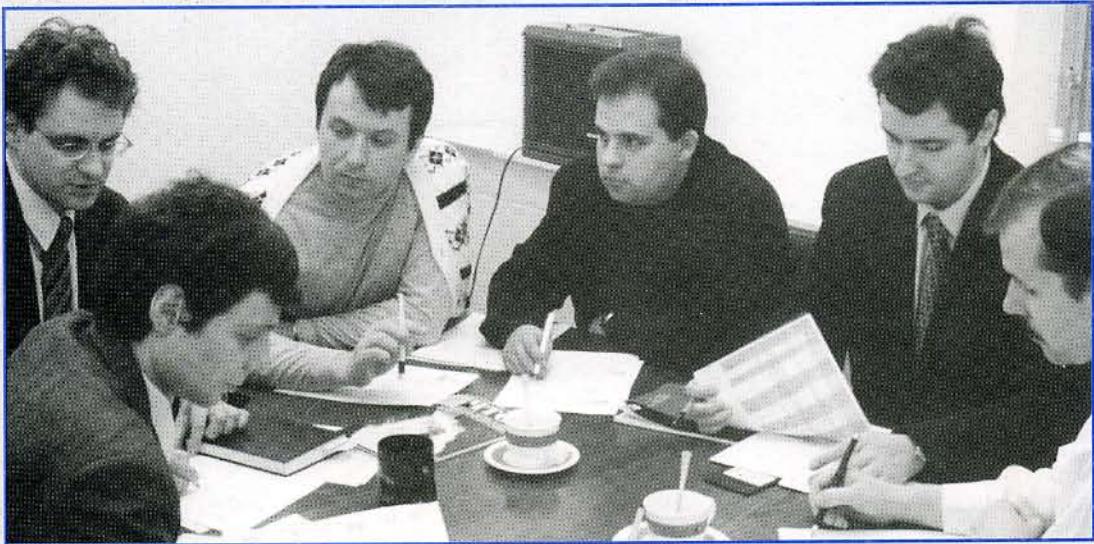
Широкомасштабное опросное исследование для оценки интегральной величины расходов на нефинансируемые федеральным правительством требования проводится с привлечением представителей местных и региональных администраций.

На основе полученных данных анализируется необходимость и актуальность каждого из федеральных требований для городов и регионов в зависимости от социально-экономических и финансовых последствий его выполнения. Оценка и анализ проблемы нефинансируемых федеральных требований позволят определить более рациональные пути формирования межбюджетных отношений. В частности, в результате проведенного исследования будут предложены рекомендации по разработке законопроекта, который позволит в будущем разрешать проблему "наведенных" расходов на стадии принятия федерального законодательства.

Определение объема расходов, вызванных реализацией государственных функций, часть которых перекладывается на местные бюджеты постановлениями субъектов РФ, позволит местным властям при расщеплении регулирующих доходов на стадии принятия и утверждения доходной и расходной части бюджета оперировать конкретными данными, чтобы обеспечить выполнение государственных гарантий и осуществить финансирование функций, переложенных с вышеизложенного уровня власти.

## Создание Евроазиатской рейтинговой службы

В июле 1998 года Фонд "Институт экономики города" создал Евроазиатскую рейтинговую службу (торговая марка EA-Ratings "Экономический анализ"). Активную роль в становлении рейтинговой службы играли эксперты группы муниципальных финансов и межбюджетных отношений. Уже в августе 1998 года с целью координации аналитической и деловой активности международное рейтинговое агентство "Standard & Poor's" заключило с рейтинговой службой соглашение о стратегическом партнерстве. В соответствии с условиями соглашения компания "Standard & Poor's" делится с EA-Ratings "Экономический анализ" своим опытом по присвоению кредитных рейтингов,



знанием глобальных финансовых рынков и аналитическими критериями. Рейтинговая служба окажет содействие компании "Standard & Poor's" в вопросах делового развития в России и поделится своим значительным объемом знаний и аналитическим опытом на российском рынке. Принимая во внимание постоянно изменяющуюся экономическую обстановку и низкий уровень информационной "прозрачности" российских эмитентов долговых обязательств, образование стратегического альянса компаний "Standard & Poor's" и Евроазиатской рейтинговой службы



предоставит обеим компаниям преимущества при проведении аналитических исследований, в особенности при анализе муниципального и государственного секторов.

Основными преимуществами данного стратегического партнерства являются:

- Улучшение обслуживания и мониторинга российских долговых обязательств за счет сочетания знаний специфики российского рынка рейтинговой службы с международным опытом компании "Standard & Poor's", а также имеющимся у нее большим набором аналитических продуктов в области оценки кредитного риска.
- Расширение информационной базы о долговых обязательствах за счет комбинации существующих внутренних кредитных рейтингов, опыта анализа российского государственного и муниципального секторов рейтинговой службы и роста числа международных кредитных рейтингов российских эмитентов/долговых обязательств компаний "Standard & Poor's".
- Совершенствование услуг по оценке кредитного риска и присвоению кредитного рейтинга, достигаемое за счет комбинации глубокого знания рейтинговой службой специфики российских законодательных и институциональных структур и мирового лидерства компании "Standard & Poor's" в выработке критериев оценки кредитного риска в таких областях, как проектное финансирование, долговые обязательства, обеспеченные залогом, в страховой и финансовой сферах.
- Экономия времени и средств, достигаемая за счет проведения объединенных встреч руководства для присвоения и мониторинга внутренних и международных кредитных рейтингов.

### **Реконструкция и развитие муниципальной инфраструктуры**

Специалистами направления проводилась активная работа по оказанию консультаций российским и иностранным инвесторам в области осуществления проектов по реконструкции и развитию муниципальной инфраструктуры. Для ряда проектов были подготовлены рекомендации по формированию пакетов обеспечения для инвесторов со стороны администраций муниципальных образований. Также оказывалась практическая помощь по налаживанию связей между коммерческими предприятиями

и администрациями муниципальных образований и субъектов Российской Федерации.

Экспертами направления для Госстроя РФ была подготовлена экономическая часть концепции энергоресурсосбережения в Российской Федерации, принятая на Правительственной комиссии по реформированию ЖКХ РФ.

Для администрации Нижнего Новгорода в рамках создания антикризисной программы были подготовлены рекомендации по переходу города на казначайскую систему исполнения бюджета. Предложены критерии отбора инвестиционных проектов, финансируемых за счет бюджетных средств или под гарантии бюджета города. Проведен анализ кредитоспособности администрации.

В течение года проводились работы по продвижению новых форм привлечения инвестиций в городскую инфраструктуру. Был проведен ряд семинаров по использованию иностранного опыта делегированного управления в российских условиях.

Специалисты направления привлекались российскими лизинговыми фирмами в качестве экспертов по разработке схем лизингового кредитования муниципальных предприятий.

Ряду банков были оказаны услуги по консультированию в области особенностей долгосрочного кредитования объектов городской инженерной инфраструктуры.

### **Разработка экономических механизмов осуществления экологической политики в городской среде**

С августа 1998 года началась разработка экономических механизмов осуществления экологической политики в городской среде. Цель проекта - способствовать формированию на муниципальном уровне рационального экономического подхода к решению экологических проблем, вызванных хозяйственной деятельностью в городской среде.

В городском хозяйстве существует возможность разработки схем погашения долга для реализации экологически эффективных инвестиционных проектов. Здесь в финансовые схемы включаются экологические платежи за загрязнение и пользование природными ресурсами, а также целевые средства экологических фондов, бюджетных и других экологических программ.

Одно из ведущих мировых рейтинговых агентств "Стэндард энд Пурз" объявило о начале стратегического партнерства с российской рейтинговой службой "Экономический анализ", которая принадлежит негосударственной организации - Фонду "Институт экономики города". Это первый случай, когда мировая компания такого уровня заключает подобное соглашение. Факт примечателен тем, что финансовый кризис подтолкнул "Стэндард энд Пурз" к сотрудничеству с российскими коллегами.

"Известия". 1998. №178.



# Жилищное финансирование

*Направление жилищного финансирования содействует созданию и развитию системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования на основе разработки необходимой методологической и нормативно-правовой базы, обучения и подготовки специалистов, проведения семинаров и консультаций для банков, работающих в этой сфере.*

**В**

НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ решение проблемы по привлечению свободных денежных средств в форме инвестиций в сектор жилищного строительства, с одной стороны, и повышения платежеспособного спроса населения на жилье, с другой стороны, может быть найдено на пути создания надежной и эффективной системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования населения.

За предшествующий период в рамках участия специалистов Фонда в различных проектах в сфере реформы финансирования жилищного сектора был достигнут ряд значимых результатов. Среди них отметим следующие:

- Агентство по жилищному ипотечному кредитованию приступило к практической работе с банками по рефинансированию первых долгосрочных жилищных ипотечных кредитов, выдаваемых банками, сотрудничающими с Агентством;
- с помощью консультаций и семинаров Фонда по теме "Жилищное ипотечное кредитование" прошли подготовку более сотни специалистов из различных банков;
- в ряде банков используются методические разработки Фонда по жилищному ипотечному кредитованию;
- регулярно проводится курс "Аттестованный ипотечный кредитор", по программе которого на конец 1998 года прошли обучение свыше 60 специалистов из более чем 30 банков, финансово-строительных компаний и других организаций, связанных с рынком жилья.

Введение в действие в июле 1998 года Федерального закона РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" существенно повлияло на стремление банков расширить свои операции на рынке жилищного ипотечного кредитования, однако финансовый кризис, разразившийся в августе 1998 года, во многом усложнил задачу широкого внедрения системы жилищной ипотеки.

Вместе с тем, несмотря на заметные потери в банковском секторе, исследования показывают, что большое количество региональных банков, отличавшихся взвешенной и разумной политикой, выстояли и продолжают оказывать различные банковские услуги, в том числе и в сфере развития жилищного рынка. Более того, кризис заставил многие банки перенести свою основную активность из сектора спекулятивных финансовых операций в реальный сектор экономики, в том числе в сферу ипотечного кредитования населения.

На пути развития ипотечных операций в регионах до сих пор немало трудностей, заключающихся в отсутствии в банках специалистов, владеющих достаточными знаниями и опытом в области ипотеки, а также надежных методик, схем и процедур ипотечного кредитования. Поэтому именно в регионах России в настоящее время сосредоточена основная консультативная деятельность специалистов направления жилищного финансирования. Банки Санкт-Петербурга, Саратова, Новосибирска, Казани, Екатеринбурга и ряда других городов России успешно сотрудничают со специалистами Фонда в области жилищной ипотеки по следующим основным направлениям:

- оказание консультаций и методической помощи банкам для начала работы с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию по предоставлению и обслуживанию жилищных ипотечных кредитов;
- разработка документов, формирующих нормативно-правовую базу регистрации сделок с недвижимостью для регионов, осуществляющих программы жилищного ипотечного кредитования;
- разработка специальных руководств для банков по порядку регистрации сделок с недвижимостью с учетом вступившего в действие федерального законодательства;
- проведение обучающих семинаров, рассчитанных на различные категории сотрудников организаций-участников рынка ипотечного кредитования.

## **Работа с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию**

Развитие эффективного общегосударственного рынка жилищных кредитов путем разработки и внедрения надежных стандартов и процедур ипотечного кредитования является важнейшей задачей Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, 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 процедур предоставления и обслуживания кредитов;
- разработка механизма рефинансирования ипотечных кредитов Агентством;
- оценка рисков деятельности Агентства;
- оказание методической помощи Агентству в расширении географии осуществляемых операций, маркетинге его услуг, в становлении и развитии его филиальной сети.

В течение 1998 года специалисты Фонда подготовили ряд документов, являющихся методической и нормативной основой для взаимоотношений между банком-кредитором и заемщиками, - Руководство по

предоставлению и обслуживанию жилищных ипотечных кредитов. Руководство содержит детальное описание всех этапов и процедур, связанных с технологией предоставления кредитов, а также описание методики проведения андеррайтинга, технологии обслуживания кредитов при переуступке прав требований по ним Агентству, все необходимые типовые формы документов и договоров, используемых при выдаче кредита.

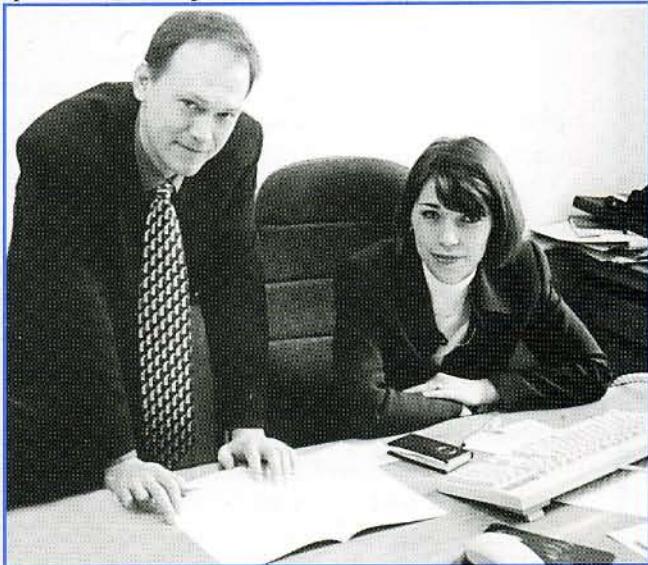
Особое место в работе с Агентством занимала подготовка и методическое сопровождение пилотного проекта в **Санкт-Петербурге** по приобретению первых ипотечных кредитов, выданных банками в соответствии с требованиями Агентства. Важнейшим направлением в этой деятельности была работа по созданию нормативно-правовой базы в Санкт-Петербурге, необходимой для эффективного развития института жилищной ипотеки. Был разработан и согласован с законодательными органами города, органами регистрации, опеки и попечительства пакет нормативной документации, включающей правовую базу для успешного развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге. Законодательным собранием Санкт-Петербурга приняты Законы Санкт-Петербурга "О развитии ипотечного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге" и "О домах временного проживания", в разработке которых принимали участие эксперты Фонда. Местные нормативные акты позволяют заполнить все еще существующие правовые пробелы в законодательстве, снижая тем самым риски банков и заемщиков.

#### **Программа "Аттестованный ипотечный кредитор"**

Одним из критериев отбора банков для сотрудничества с Агентством является наличие банковских работников, подготовленных по Программе "Аттестованный ипотечный кредитор". Программа "Аттестованный ипотечный кредитор" разработана специалистами Фонда при поддержке Ассоциации российских банков и при участии Института экономики города (США), а также Федеральной национальной ипотечной ассоциации (Фэнни Мэй) (США). Программа представляет собой лекционный курс, разработанный с учетом требований, методик и стандартов по предоставлению ипотечных кредитов, которые могут быть рефинансированы Агентством по ипотечному жилищному кредитованию в рамках договоров, заключаемых между Агентством и коммерческими банками.

Программа состоит из трех последовательных недельных курсов (общим объемом свыше 100 часов), включаяющих 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.



#### **Работа по Программе "Государственные жилищные сертификаты"**

Специалисты направления жилищного финансирования принимали активное участие в разработке Федеральной целевой программы "Государственные жилищные сертификаты", утвержденной Постановлением Правительства РФ от 20 января 1998 г. № 71, которой в соответствии с Указом Президента РФ №102 от 28 января 1998 г. был придан статус Президентской программы.

В рамках нормативного и методического обеспечения Программы были разработаны документы, обеспечивающие правовое оформление отдельных процедур ее реализации: договор блокированного целевого счета, договор купли-продажи квартиры, договор между Генеральным управляющим по Программе и Генеральным заказчиком.

В начальный период реализации Программы осуществлялось ее консультативное сопровождение в виде разъяснений отдельных методических и методологических вопросов, возникавших в ходе отработки практики внедрения механизма обеспечения жильем с использованием государственных жилищных сертификатов. Были подготовлены памятки для военнослужащих и работников рабочих комиссий на местах, разъясняющие механизм реализации Программы.

"Очень много было шума об ипотечном кредитовании в Москве, но на самом деле этот процесс впервые в России по-настоящему начинается в Санкт-Петербурге" - такое заявление сделал губернатор северной столицы Владимир Яковлев на пресс-конференции, посвященной началу в городе широкомасштабной жилищной ипотечной программы.

Почему же сначала программа запущена в Санкт-Петербурге? Дело в активной позиции Законодательного собрания и администрации города. Здесь созданы все необходимые организационно-правовые условия.



# Финансирование недвижимости

Целью работы направления является содействие развитию в России рыночных отношений и реформирование экономики посредством активизации инвестиционного процесса. Основными задачами, которые решаются в рамках работы по этой проблематике, являются:

- внедрение в практику работы финансовых учреждений и частных компаний механизмов организации финансирования инвестиционных программ и программ развития, позволяющих снизить рискованность вложений и активизировать инвестиционный процесс;
- обучение сотрудников кредитных учреждений и частных компаний методикам подготовки бизнес-планов в соответствии с международными стандартами;
- содействие кредитно-финансовым учреждениям в приведении внутренней нормативной документации, регламентирующей процедуры принятия и исполнения кредитных решений, в соответствие с международными стандартами;
- внедрение в инвестиционную практику российских структур наиболее прогрессивных механизмов проектного финансирования, связанных с использованием в качестве обеспечения привлекаемых ресурсов объектов коммерческой недвижимости;
- содействие местным органам власти в отработке инвестиционных программ развития регионов в части, связанной со структурированием сделок и проектов, направленных на активизацию рынка недвижимости, внедрение новых форм наполнения залоговых обязательств (например, использование залога предприятий как единого имущественного комплекса).

**1998** год стал годом подведения некоторых итогов деятельности Фонда "Институт экономики города" по двум близким направлениям: "Кредитование под залог объектов коммерческой недвижимости" и "Финансирование периода строительства". Эти два проекта в течение нескольких последних лет осуществлялись Фондом совместно с Институтом экономики города (США) в рамках сотрудничества с Агентством международного развития США.

В 1998 году оба проекта были успешно завершены и стали базой для нового проекта, реализация которого началась с октября 1998 года и который нацелен на всемерное содействие становлению в России рынков жилой и коммерческой недвижимости, разработке и внедрению надежных и прибыльных механизмов финансирования и кредитования проектов, связанных со строительством, реконструкцией, покупкой и развитием таких объектов коммерческой недвижимости, как гостиницы, бизнес-центры, торговые помещения, автостоянки, гаражные комплексы и др. в посткризисный период.

Прошедший год был крайне тяжелым для большинства российских клиентов и наших партнеров по этому направлению – коммерческих банков, инвестиционных фирм, строительных организаций, холдинговых компаний. Однако банки и инвестиционно-строительные фирмы, ранее сотрудничавшие с Фондом (в основном это организации среднего масштаба, работающие вдали от центрального конгломерата), - не только выжили, но и в ряде случаев упрочили свое положение благодаря использованию надежных кредитных и инвестиционных инструментов, работая с проектами строительства и реконструкции коммерческой недвижимости.

Понимая, что развитие рынков недвижимости и методов их финансирования требует не



только работы с частными коммерческими институтами, в течение года эксперты Фонда активно взаимодействовали с Федеральным собранием, Правительством РФ, Центральным банком России, министерствами и иными государственными организациями по вопросам необходимого законодательного и нормативного обеспечения цивилизованного развития рынков, нормальной деятельности различных экономических субъектов, в том числе муниципальных образований, которые позволили бы переломить ситуацию, повысив инвестиционную привлекательность городской недвижимости.

Так, по заказу Центрального банка РФ была подготовлена Концепция развития ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения. В рамках подготовки антикризисной программы для Нижнего Новгорода были подготовлены и переданы в городскую администрацию такие документы, как "Политика и процедуры финансирования городской недвижимости", "Принципы оценки земли при подготовке технико-экономических обоснований проектов" и др.

Помимо проведения обучающих семинаров, организации "круглых столов" и участия в конференциях, а также подготовки методических и аналитических публикаций, Фонд "ИЭГ" начал оказывать содействие банкам, коммерческим предприятиям и организациям в поиске источников инвестиций, необходимых для финансирования различных проектов, так или иначе связанных с развитием коммерческой недвижимости.

#### **В процессе работы с банками, частными и государственными организациями сотрудники Фонда:**

- проводят семинарские занятия, нацеленные на повышение уровня профессиональной подготовки специалистов предприятий, банков и иных финансовых институтов, работающих с различными инвестиционными программами;
- разрабатывают новые и адаптируют к российским условиям существующие механизмы и методики структурирования инвестиционных проектов;
- консультируют коммерческие банки при разработке внутренней нормативной документации, регламентирующей процесс кредитования, анализе и экспертизе инвестиционных проектов;
- оказывают консультационную помощь предприятиям и организациям при подготовке бизнес-планов инвестиционных проектов;
- проводят презентации инвестиционных программ для различных финансовых институтов и т.п.

Еще одним новым видом деятельности, получившим развитие в последнее время, стала совместная работа с рейтинговой службой "Экономический анализ", стратегическим партнером компании "Standard and Poor's", по разработке критериев оценки внутреннего кредитного рейтинга российских

банков. В настоящее время сотрудники Фонда совместно с экспертами рейтинговой службы начали работу по отбору банков с целью присвоения им внутрироссийского кредитного рейтинга.

#### **Исследование рынков жилой и коммерческой недвижимости в странах ближнего зарубежья**

Накопленный опыт участия в различных проектах реформирования систем финансирования жилой и коммерческой недвижимости в России помог сотрудникам Фонда начать аналогичную деятельность за пределами Российской Федерации. В 1998 году эксперты Фонда были приглашены для участия в ряде международных проектов по исследованию рынков жилой и коммерческой недвижимости в двух странах СНГ – Армении и Грузии.

Целью данных исследований стало определение возможности начала реализации в этих странах проектов международных финансовых организаций по созданию и развитию надежных систем ипотечного кредитования: внедрению механизмов жилищного ипотечного кредитования граждан, финансированию жилищного строительства, кредитованию под залог объектов коммерческой недвижимости.

В ходе визитов экспертных групп в Ереван и Тбилиси (лето – осень 1998 года) были изучены существующие законодательные базы обеих стран, в рамках которых сегодня работают банкиры, строительные и инвестиционные компании. Был проведен всесторонний анализ деятельности нескольких коммерческих банков, их желания и готовности выйти на новые кредитные рынки. Эта работа проводилась в тесном взаимодействии с представителями ряда министерств и ведомств, таких как министерства экономики, финансов, социального обеспечения, Центральный банк, Госкомстат и др. Её целью было всестороннее изучение состояния и перспектив развития национальных рынков жилой и коммерческой недвижимости, необходимости и возможности их реформирования в ближайшем будущем.

#### **Участие в эксперименте по предоставлению государственных целевых субсидий для высвобождаемых работников ликвидируемых организаций угольной промышленности**

Проблема реструктуризации старопромышленных районов, особенно районов угледобычи, является одной из наиболее острых социально-экономических проблем индустриальных обществ на переходных этапах развития. Эксперты направления совместно с фондом "Реформуголь" участвовали в подготовке документов для проведения эксперимента по предоставлению государственных целевых субсидий для высвобождаемых работников ликвидируемых организаций угольной промышленности городов Шахты и Белая Калитва Ростовской области. Эксперимент имеет своей целью отработать механизмы социально-экономической реабилитации этой категории граждан и предусматривает возможность использования получателями безвозмездных субсидий выделенных денежных средств на приобретение средств производства и оплату мероприятий, позволяющих увольняемому сотруднику решить проблему своего дальнейшего трудоустройства.

# Реформирование городской недвижимости

ПЕРЕД НПРАВЛЕНИЕМ, занимающимся реформами в сфере недвижимости, поставлены очень актуальные, но достаточно сложные для осуществления в настоящее время задачи. Преобразования в сфере недвижимости значительно отстали от перемен, произошедших в других сферах городской экономики, в особенности это относится к земельным отношениям. Во многом это отставание стало причиной общего торможения реформ, поэтому цель состоит в ускорении и развитии реформ в области недвижимости, и прежде всего недвижимости в городах, где экономические процессы более активны. Эти реформы подразумевают перестройку всего управления сферой недвижимости, а именно: смещение способа управления от директивного регулирования к экономическому и правовому, постепенное преобразование всей связанной с недвижимостью инфраструктуры, изменение мышления граждан и работников управления, вовлечение земельных участков в экономические отношения, коммерциализация недвижимости, развитие государственной системы правовых гарантий через систему государственной регистрации прав на недвижимость.

## Задачи, решаемые специалистами направления реформирования городской недвижимости, очень разнообразны, они касаются:

- разработки и совершенствования законодательной базы на федеральном и региональном уровнях;
- разработки нормативных и инструктивных документов для исполнительной власти в регионах и муниципалитетах;
- организации семинаров для работников управления, представителей делового сообщества и общественности;
- подготовки публикаций в средствах массовой информации, а также специальных изданий, способствующих просвещению граждан.



капиталы работать на развитие производства, создание рабочих мест и пополнение бюджета.

Работа в области земли и недвижимости производилась уже с 1996 года в рамках проекта "Программа углубления реформ городской недвижимости", который был завершен осенью 1998 года. Работа по данному проекту включала в себя:

- совершенствование федеральной и местной законодательной базы;
- просвещение в области недвижимости посредством организации и проведения семинаров, на которых выступали лучшие специалисты по недвижимости;
- подготовку публикаций по актуальным проблемам развития рынка земли.

Основная деятельность по земельной реформе велась в городах Новгородской и Нижегородской областей, администрации которых выразили заинтересованность в осуществлении деятельности по созданию необходимых условий для проведения земельной реформы. Помимо упомянутых регионов, эксперты Фонда работали в Самарской области, Хабаровском крае, городах Рязани, Таганроге, Чебоксарах, Саратове. Семинары по проблемам развития рынка недвижимости проводились от Калининграда на крайнем западе до Южно-Сахалинска на Дальнем Востоке. Эта работа велась в тесном сотрудничестве с администрациями субъектов Федерации. Для того, чтобы успешно решить поставленные задачи, Фонд реализовал широкий спектр практических мероприятий по:

- подготовке методических материалов, способствующих развитию государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- подготовке документов, регулирующих землепользование и застройку;
- разработке конкретных механизмов, способствующих оживлению сделок с недвижимостью и привлечению капитала в экономику и строительство, в том числе благоприятного механизма приобретения предприятиями в собственность (долгосрочную аренду) земельных участков, на которых они расположены, механизма предоставления свободных участков под застройку и для коммерческого использования;

**В** 1998 году Фонд "Институт экономики города" целенаправленно реализовывал проекты, направленные на решение проблем по реформированию экономических и правовых отношений в сфере недвижимого имущества, способных изменить ситуацию с рынком земли и недвижимости в городах России. Преобразования в этой сфере чрезвычайно важны для развития реального сектора экономики, для создания условий, обеспечивающих стабильное реформирование социально-экономических структур, которое необходимо для привлечения инвестиций в регионы. Без разрешения проблемы землепользования, без прозрачных и понятных для инвесторов условий предоставления земельных участков, без известности этих правил в течение длительного периода времени, без четко действующей государственной регистрации прав на объекты недвижимости никакими уговорами нельзя заставить

*разработке механизмов конкурсной продажи или предоставлению муниципальной недвижимости, включая незастроенные земельные участки;*

*подготовке документов для разграничения земель, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.*

Значительные усилия экспертов направления в 1998 году были сосредоточены на создании нормативной базы, необходимой для полномасштабного и повсеместного введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" №122-ФЗ от 21.07.97 г. Главной задачей Фонда в области регистрации прав на объекты недвижимости являлось оказание содействия в поэтапном развитии системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при сохранении базового принципа взаимосвязи (неразрывности) процессов формирования и учета объектов с регистрацией прав на них.

Фонд проводил обучение областных регистраторов и помог в упорядочении взаимоотношений между вновь возникшим учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимость и организациями, традиционно занимающимися учетом объектов недвижимости.

Одним из важнейших направлений деятельности Фонда является разработка современных механизмов регулирования землепользования и градостроительной деятельности. В мае 1998 года вступил в действие Градостроительный кодекс РФ, в разработке которого Фонд в течение ряда лет принимал самое активное участие. Данным кодексом в градостроительную практику введено новое для России понятие "правового зонирования", при котором "правовой режим, устанавливаемый для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом, применяется в равной мере ко всем расположенным на ней земельным участкам, иным объектам недвижимости" (ст. 39, п.4).

Фонд приступил к содействию российским городам в введении правового зонирования задолго до принятия Градостроительного кодекса и в настоящее время фактически является головным в России разработчиком Правил землепользования и застройки, основанных на принципах правового зонирования. В 1998 году к Новгороду Великому, который при содействии специалистов Фонда ввел правовое зонирование еще в 1996 году, присоединились Казань и Иркутск, Городские думы которых также утвердили аналогичные Правила землепользования и застройки.

В течение 1998 года продолжалась начатая ранее работа по введению правового зонирования в Самаре. В июне в рамках программы AMP США "Региональные инвестиционные инициативы" для Дальнего Востока был проведен весьма представительный по числу участников и выступавших семинар по основам правового зонирования. В дальнейшем специалистами Фонда был подготовлен и утвержден городом план по разработке Правил землепользования и застройки в Хабаровске, создана рабочая группа для выполнения этого проекта, начата работа по подготовке базовых картографических и иных материалов.

В последние месяцы года для проведения аналогичной работы в 1999 году был осуществлен анализ готовности к введению правового зонирования ряда других городов. Для осуществления проекта отобраны Нижний Новгород, Саратов, Калининград.

В 1998 году специалистами направления совместно с Институтом экономики города (США) был подготовлен сборник "Мониторинговые показатели реформы в сфере земли и недвижимости в городах России: Результаты первого года реализации проекта". Информация и анализ, представленные в материалах данного сборника, являются результатами первого года внедрения проекта, поддержанного Всемирным банком, долгосрочная цель которого - способствовать разработке муниципальной статистики в тех областях городской экономики, которые связаны с землепользованием и недвижимостью. В осуществление проекта были вовлечены шесть городов: Санкт-Петербург, Вологда, Псков, Самара, Рязань и Таганрог.

Непосредственной практической задачей проекта в первый год было помочь городам-участникам собрать и представить информацию, необходимую для повышения их привлекательности для частных инвесторов, расширения доходной базы городских бюджетов и обмена опытом в области реформы земли и недвижимости. Уникальность проекта состоит в том, что все шесть городов, принимавшие участие в проекте, делали это на добровольной основе и проводили сбор данных самостоятельно, после специального инструктивного семинара для представителей администраций, отвечающих за сбор данных в этих городах.

Одним из основных направлений работы группы в 1998 году стала просветительская работа в сфере реформы городской недвижимости. Она проводилась Фондом совместно с Институтом экономики города (США), Институтом развития сельских территорий, региональными отделениями Российской гильдии риэлторов, Российского общества оценщиков, Союза российских городов, а также при участии местных администраций.

Без разрешения проблем землепользования, без прозрачных и понятных для инвесторов условий предоставления земельных участков, без известности этих правил в течение длительного периода времени, без четко действующей государственной регистрации прав на объекты недвижимости никакими договорами нельзя заставить капиталы работать на развитие производства, создание рабочих мест и пополнение бюджета.

# Информационно-издательский центр Фонда "Институт экономики города"



В Фонде "Институт экономики города" работает Информационно-издательский центр. Одним из направлений деятельности центра является подготовка и выпуск печатной продукции, дающей самое широкое представление о деятельности фонда. В состав центра входит и библиотека, в которой хранится более 2000 материалов по различным аспектам городского развития, экономические и статистические исследования, справочники. В библиотеку регулярно поступают зарубежные и российские периодические издания по жилищной тематике и проблемам социально-экономического развития городов, а также книги, брошюры, справочники, руководства, материалы учебных курсов, видео- и аудиокассеты (информационного и рекламного характера), соответствующие отчеты организаций, тексты докладов на различных семинарах и другие информационные материалы, включая публикации на электронных носителях CD-ROM. Материалами библиотеки пользуются представители органов государственной власти и управления, местного самоуправления, работники жилищно-коммунальной сферы, сотрудники частных компаний, исследователи.

В 1998 году Фонд "Институт экономики города" приступил к работе над русским изданием журнала (перевод и редактирование текста, публикация, распространение) о проблемах развития городов мира "Эра городов" ("Urban Age"). Русский язык стал 108-м языком, на котором выходит этот международный журнал.

Русское издание выходит со специальным приложением "Проблемы городов переходных экономик". Четырехстраничное приложение целиком посвящено социально-экономическим вопросам развития городов Содружества Независимых Государств. Здесь затрагиваются наиболее острые проблемы, с которыми сталкиваются города в странах с переходной экономикой: совершенствование бюджетного процесса на муниципальном уровне, экономическая реструктуризация монофункциональных городов, стратегии экономического развития городов в условиях развития рыночных отношений и др.

Журнал "Эра городов" вместе с приложением издается тиражом 3000 экземпляров и распространяется среди заинтересованных лиц бесплатно.

Фонд "Институт экономики города" издает информационный бюллетень, посвященный проблемам реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Начиная с сентября 1998 года бюллетень стал выходить ежемесячно и увеличился в объеме. Изменилось и название, теперь информационный бюллетень называется "Жилье. Недвижимость. Городское хозяйство"; значительно расширилась тематика издания. Наряду со статьями по вопросам реформирования жилищно-коммунального хозяйства в него включены и материалы по различным аспектам, связанным с недвижимостью и реформированием городского хозяйства.

Улучшилось полиграфическое оформление бюллетеня, изменилась периодичность издания, теперь он выходит один раз в месяц тиражом 1000 экземпляров. Бюллетень рассыпается администрациям автономных республик, краев, областей и городов - от столиц республик до районных центров Российской Федерации, средствам массовой информации и другим заинтересованным лицам.



**Общий тираж изданных в 1998 году материалов превысил 20000 экземпляров. Фонд имеет лицензию на издательскую деятельность (серия ЛР № 065639 от 22 января 1998 года).**

*Для обмена информацией Информационно-издательский центр Фонда широко использует Интернет.*

Страница содержит информацию о направлениях деятельности Фонда, решаемых задачах, структуре организации. Фонд размещает и регулярно обновляет информацию о своих новых изданиях и публикациях, приводятся различные документы, в подготовке которых принимали участие сотрудники Фонда. На WWW-странице можно также найти список прошедших и планируемых семинаров, организованных при участии специалистов Фонда. Аудитория русской страницы WWW-сайта – сотрудники органов муниципального управления и организаций сферы городского хозяйства, экономисты, риэлторы, оценщики и другие заинтересованные лица. Английский вариант страницы ориентирован на иностранных партнеров – исследователей и инвесторов. Общее число посетителей страницы за прошлый год превысило 10000.

# Издательская деятельность

## Серия "Реформа оплаты жилья / жилищные субсидии"

Оплата жилья и коммунальных услуг в сентябре 1997-го - марта 1998 года. Составлено по материалам Госкомстата РФ. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 30 с.

Колесников И.В., Пузанов А.С., Сиваев С.Б. Проблемы задолженности населения по оплате жилья и коммунальных услуг. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 64 с.

## Серия "Эксплуатация жилья"

Ким О., Сиваев С. Организация конкурсов на проведение капитального ремонта муниципального жилищного фонда. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 35 с.

## Серия "Товарищества собственников жилья"

Городов О.А., Молчанов А.А. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации "О товариществах собственников жилья". - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 124 с.

Договорные отношения товариществ собственников жилья. Вып. 4. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998.

## Серия "Муниципальные финансы"

Куни М., Антонова Д., Щеглов А. Руководство для органов местного самоуправления по тарифной политике и регулированию деятельности коммунальных предприятий. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 85 с.

Дополнительные источники финансирования реконструкции и развития объектов жилищно-коммунального хозяйства России (На примере реконструкции трубопроводов коммунального назначения). - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 34 с.

## Серия "Реформа городской недвижимости и земельных отношений"

Руководство по ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Вып. 3. Ч. 1 (Г.И. Задонский), ч. 2 (И.А. Румянцев). - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 58 с.

Руководство по ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Вып. 3. Ч. 3. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 214 с.

Мониторинговые показатели реформы в сфере земли и недвижимости в городах России: Результаты первого года реализации проекта / Под ред. О.З. Кагановой. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 151 с.



## Серия "Финансирование объектов коммерческой недвижимости"

Руководство по политике и процедурам кредитования коммерческой недвижимости. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 270 с.

Кредитная документация: Сборник образцов документов для использования банками при кредитовании под залог объектов коммерческой недвижимости. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 96 с.

Принципы анализа и оценки земли для целей кредитования. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 36 с.

## Серия "Социальная защита населения"

Либоракина М.И. Адресная социальная поддержка населения: Уровень местного самоуправления / Под ред. А.С. Пузанова. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 104 с.

## Серия "Муниципальное экономическое развитие"

Ветров Г. Планирование экономического развития на уровне города. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 40 с.

Пильман И. Городское агентство экономического развития: новые возможности планирования и организации. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1998. - 40 с.

## Серия "Жилищное финансирование в России"

Пастухова Н., Рогожина Н., Гасяк В. Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования. - М.: Фонд "Институт экономики города", 1999. - 107с.

## Периодические издания Фонда

Журнал "Эра городов", русское издание журнала "Urban Age" с приложением "Проблемы городов переходных экономик". Выходит ежеквартально, тираж - 3000 экз.

Ежемесячный информационный бюллетень Фонда "Жильё. Недвижимость. Городское хозяйство", тираж - 1000 экз.

# СПИСОК

Современные технологии и оборудование в инженерных системах - основа реформирования ЖКХ в Московской области	21 января, г. Подольск Московской области	Организация, деятельность и управление товариществ собственников жилья	15-16 апреля, г. Казань
Опыт реформирования ЖКХ в России. Совещание-семинар Госстроя России	20-21 января, г. Новгород	Реформа земельных отношений в регионах	16 апреля, г. Новгород
Основные вопросы реформы ЖКХ в России	29 января, г. Гусь-Хрустальный	Основные направления реформирования ЖКХ	21-22 апреля, г. Тюмень
Экономическое развитие г. Архангельска	4-6 февраля, г. Архангельск	Долгосрочное финансирование капитальных инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство	22 апреля, г. Москва
Основные направления реформирования ЖКХ	9-11 февраля, г. Красноярск	Основные вопросы развития рынка недвижимости	23-24 апреля, г. Воронеж
Инвестиционная политика и реформа налогообложения недвижимости	11 февраля, г. Ростов-на-Дону	Местное самоуправление и городская экономика: проблемы и перспективы развития	27-28 апреля, г. Новгород
Партнерство государственных и частных предприятий в области городского хозяйства	11-12 февраля, г. Москва	Основные вопросы развития рынка недвижимости	27-29 апреля, г. Новосибирск
Основные направления реформирования ЖКХ	11-12 февраля, г. Магадан	Государственные жилищные сертификаты	28 апреля, г. Москва
Особенности проведения реформы ЖКХ в малых городах	11-12 февраля, г. Дубна	Взаимоотношения между центром и регионами в РФ	12 мая, г. Москва
Основные направления реформы ЖКХ	18-19 февраля, г. Тобольск	Особенности формирования тарифов на услуги предприятий водоканалационного хозяйства (ВКХ). Договорные отношения предприятий ВКХ	12-14 мая, г. Сочи
Основные направления реформы ЖКХ	19-20 февраля, г. Ижевск	Основные направления реформирования ЖКХ	13-15 мая, г. Череповец
Регистрация кондоминиумов и определение границ земельного участка в кондоминиумах	19-22 февраля, г. Москва	Семинар "Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в России"	15 мая, г. Москва
Институциональная стабильность и самостоятельность негосударственных организаций	25 февраля, г. Москва	Аукционы по продаже прав аренды земельных участков в Великом Новгороде	Май, г. Новгород
Основные вопросы развития рынка недвижимости	4-6 марта, г. Ставрополь	Аттестованный ипотечный кредитор. Часть 2	18-22 мая, г. Москва
Основы работы с недвижимостью	18 марта, г. Москва	Регистрация недвижимого имущества	21 мая, г. Краснодар
Новые технологии при реконструкции коммунальных трубопроводов	18-19 марта, г. Новгород	Муниципальные ценные бумаги	25-29 мая, г. Дубна, Московская область
Реформа недвижимости	18-20 марта, г. Москва	Основные вопросы развития рынка недвижимости	26-27 мая, г. Самара
Основные направления реформирования ЖКХ	20 марта, г. Владимир	Сходство и различия между регионами России	28-29 мая, г. Москва
Проблемы управления ЖКХ на муниципальном уровне	25-26 марта, г. Москва	Проблемы женщин и развитие общества	28 мая, г. Москва
Основные вопросы развития рынка недвижимости	25-27 марта, г. Калининград	Координационное совещание Правления Союза северо-западных городов России по вопросам жилищных реформ	29 мая, г. Москва
Основы рынка недвижимости в России	26 марта, г. Москва	Российские предприятия: через реструктуризацию к инвестициям	2 июня, г. Москва
Финансирование и инвестиции в регионах России	26-27 марта, г. Москва	Основные направления реформирования ЖКХ. Организация и деятельность ТСЖ	2-3 июня, г. Новочеркасск
Аттестованный ипотечный кредитор. Часть 1	30 марта-3 апреля, г. Москва	Рейтинг и его роль при оценке кредитного риска на развивающихся рынках	2-3 июня, г. Лондон
Реформирование ЖКХ	31 марта-1 апреля, г. Москва		
Местное самоуправление, проблемы, противоречия, перспективы	2-3 апреля, г. Москва		
Основные вопросы развития рынка недвижимости	6-7 апреля, г. Иркутск		
Основные направления реформирования ЖКХ	8-9 апреля, г. Кострома		

Специалисты Фонда приняли участие в 88 семинарах в 40 городах, на которых присутствовали более 6 тысяч человек.

**СЕМИНАРОВ,  
СОВЕЩАНИЙ,  
УЧЕБНЫХ КУРСОВ И  
КОНФЕРЕНЦИЙ,  
организованных при участии специалистов  
Фонда "Институт экономики города" в**

**1998**

Муниципальные облигации как инструмент финансовой системы муниципалитетов

3-4 июня, г. Москва

Муниципальные облигации

4-5 июня, Голицыно

Основные вопросы развития рынка недвижимости

9-10 июня, г. Тюмень

Развитие ипотечного кредитования в России

10 июня, г. Москва

Встреча в рамках проекта Всемирного банка "Передача ведомственного жилищного фонда предприятий"

16-18 июня, г. Череповец

Руководство по порядку регистрации прав

16-18 июня, г. Самара

Заключительный семинар по проекту "Современная система регулирования землепользования (зонирование)"

17 июня, г. Москва

Муниципальные финансы

18-19 июня, г. Будапешт

Национальный Конгресс по недвижимости VII съезд Российской гильдии риэлторов

25 июня, г. Москва

Долгосрочное ипотечное кредитование в России

22 июня, г. Москва

Аттестованный ипотечный кредитор

23-25 июня, г. Москва

Основные вопросы развития рынка недвижимости

25-26 июня, г. Южно-Сахалинск

Развитие конкуренции и формирование договорных отношений в ТСЖ

19-26 июня, г. Сочи

Основные вопросы развития рынка недвижимости

29 июня-1 июля, г. Хабаровск

Организационные, правовые и методологические аспекты сотрудничества между Агентством по ипотечному жилищному кредитованию и банками на рынке ипотечных кредитов

2 июля, г. Москва

Реорганизация системы управления ЖКХ и организация ТСЖ

2-3 июля, г. Ярославль

Мировой опыт и российская практика управления финансами в субъектах Федерации

18-19 июля, г. Пушкино, Московская область

Финансирование периода строительства

20 июля, г. Балтийск

Преобразования в жилищно-коммунальной сфере

27-28 августа, г. Красноярск

Реформирование ЖКХ

10-12 сентября, г. Хабаровск

Конференция Европейской сети жилищных исследований "Будущее жилья: обновление, самоокупаемость и инновации"

3-7 сентября, г. Кардифф

Региональная конференция для новых независимых государств - "Стратегия реформ: Семь лет после распада"

14-16 сентября, г. Москва

Социальные последствия кризиса в России

6 октября, г. Хельсинки

Форум по мобилизации ресурсов сообщества в целях развития экономики

20-21 октября, Голицыно

Задачи реформирования ЖКХ в современных условиях

29-30 октября, г. Красноярск

Школа муниципального служащего

11-13 ноября, г. Обнинск

Конференция "Мобилизация ресурсов сообщества в целях развития экономики"

10-12 ноября, г. Бухарест

Трехдневный семинар по вопросам реформирования ЖКХ

23-26 ноября, г. Москва

Встреча мэров городов - участников проекта Всемирного банка по приемке ведомственного жилищного фонда

16-17 ноября, г. Оренбург

Межведомственный совет по строительству, архитектуре и ЖКХ

25-26 ноября, г. Екатеринбург

Международный семинар-ярмарка "Экология и инвестиции 98"

1-2 декабря, г. Ярославль

Городской съезд управления недвижимостью

2-6 декабря, г. Анахайм, США

Научно-практическая конференция "О состоянии фондового рынка и его возможностях в развитии экономики Рязанской области"

9-11 декабря, г. Рязань

Проблемы преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве и их социальные последствия

15-16 декабря, г. Москва

Службы заказчика: финансово-экономические проблемы и их решения

15 декабря, г. Москва

Задачи и проблемы реформирования жилищно-коммунального хозяйства

22 декабря, г. Орел

Развитие конкурентных отношений и тарифное регулирование в ЖКХ

17 декабря, г. Саратов

Задания и проблемы реформирования ЖК сектора

10 декабря, г. Южно-Сахалинск



**ПЕРЕЧЕНЬ**

# **ПРАВОВЫХ АКТОВ**

**в разработке которых принял участие**

**Фонд**

**“Институт  
экономики  
города”**

**Федеральный закон “Об ипотеке (залоге недвижимости)” от 16.07.98 №102-ФЗ**

**Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29.07.98 №135-ФЗ**

**“Градостроительный кодекс Российской Федерации” от 07.05.98 №73-ФЗ**

**Постановление Правительства Российской Федерации “О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг на 1998 год” от 30.05.98 №536**

**Постановление Правительства Российской Федерации “Об утверждении порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды” от 05.01.98 №2**

**Постановление Правительства Российской Федерации “Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 18.02.98 №219**

**Федеральная целевая программа “Государственные жилищные сертификаты”, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 20.01.98 № 71 “О Федеральной целевой программе “Государственные жилищные сертификаты”, присвоен статус Президентской программы согласно Указу Президента РФ от 28.01.98 №102**

**“Порядок выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов, выдаваемых военнослужащим,увольняемым с военной службы, гражданам, уволенным с военной службы, а также гражданам, подлежащим переселению из закрытых и обособленных военных городков”, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 21.03.98 № 320 “О мерах по обеспечению реализации Президентской программы “Государственные жилищные сертификаты” от 21.03.98 № 320**

**Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах. Утверждены Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26.08.98 №59**

**Концепция энергоресурсосбережения в Российской Федерации, одобрена Решением Правительственной комиссии по реформированию жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.03.98 № 9**

**\* Закон Москвы “Основы жилищной политики в городе Москве” от 11.03.98 № 6**

**\* Закон Санкт-Петербурга “О развитии ипотечного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге” от 01.02.99 № 7-2**

**\* Закон Санкт-Петербурга “О домах временного проживания” от 15.02.99 №23-6**

# Вспомогательные подразделения

## Фонда "Институт экономики города"

Списочная численность всех сотрудников Фонда на конец 1998 года составила 67 человек. Из них специалистов, занимающихся разработкой и реализацией научных проектов, - 38 человек. Состав сотрудников Фонда пополнился высококвалифицированными специалистами. Из числа специалистов 20 человек имеют кандидатскую степень (6 - принятые на работу в отчетном году).

Помимо подразделений, занимающихся разработкой и реализацией основных научных проектов, структура Фонда включает в себя вспомогательные подразделения, задачей которых является обеспечение нормальной деятельности Фонда. К ним относятся: финансово-бухгалтерская группа, отдел кадров, группа переводчиков, административно-хозяйственный отдел.

С момента образования Фонда вспомогательным составом накоплен уникальный опыт работы, учитывающий специфику некоммерческих организаций, работающих над реализацией проектов целевого финансирования. В частности, финансово-бухгалтерским подразделением разработана методика составления бюджета некоммерческой организации, занимающейся научной деятельностью, и отчетности по нему.

Сложившаяся система попроектного учета рабочего времени позволяет осуществлять контроль расходов и проводить гибкую кадровую политику.

Подтверждением достаточно высокого уровня постановки финансовой и административной работы могут служить периодические обращения некоммерческих организаций с просьбой оказать содействие в решении вопросов финансовой и кадровой работы, составлении бухгалтерской отчетности. За отчетный период специалистами Фонда был оказан ряд консультаций по данным вопросам.



**В 1998 году Фонд прошел комплексную аудиторскую проверку бухгалтерской отчетности за 1997 год, проведенную аудиторской компанией KPMG.**

**Аудит подтвердил достоверность бухгалтерской отчетности, показал наличие эффективной системы внутреннего контроля, соответствие российским стандартам ведения бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности и наличие механизма управления имуществом и материально-техническим снабжением.**

**ФИНАНСЫ И БУХГАЛТЕРИЯ:** Галина Голенкова - финансово-административный директор; Елена Белозерская \* Татьяна Денисова \* Елена Долгодворова \* Татьяна Зыкова \* Вероника Поддубная.

**ОТДЕЛ КАДРОВ:** Елизавета Левина.

**АДМИНИСТРАТИВНАЯ ГРУППА:** Елена Махова; Владимир Анопочкин \* Юлия Внукова \* Ирина Когут \* Иван Котылев \* Дмитрий Фадеев \* Виктор Яшанин.

**ПОМОЩНИК ПРЕЗИДЕНТА ФОНДА ПО ВОПРОСАМ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ:** Елена Елагина.

**РЕФЕРЕНТ ПРЕЗИДЕНТА ФОНДА:** Елена Седова.

**ПЕРЕВОДЧИКИ:** Ирина Артюшенко, Ирина Толстова.

# ОГРАНИЗАЦИИ, финансовую поддержку

оказавшие

# Фонду “Институт экономики города”

# 1998

## РОССИЙСКИЕ

Госстрой России  
Московская городская дума  
Госсовет Республики Татарстан  
Администрация Приморского края  
Администрация Хабаровского края  
Администрация Красноярского края  
Администрация г.Красноярска  
Минстрой Республики Чувашия  
Администрация г.Ачинска  
Администрация г.Петропавловск-Камчатский  
Мэрия г.Надыма  
Союз муниципальных образований Тюменской области  
Фонд “Бюро экономического анализа”  
Московский общественный научный фонд  
Агентство по ипотечному жилищному кредитованию  
Фонд реструктуризации предприятий  
Центр содействия жилищной реформе  
Институт проблем экономики переходного периода  
Международный центр экономических и юридических знаний  
Институт повышения квалификации работников ЖКХ

## ЗАРУБЕЖНЫЕ

Агентство по международному развитию США  
*U.S. Agency for International Development (USAID)*  
Всемирный банк  
*World Bank*  
Институт экономики города (США)  
*The Urban Institute*  
Фонд Форда  
*Ford Foundation*  
Фонд “Евразия”  
*Eurasia Foundation*  
Институт “Открытое общество” (Фонд Сороса)  
*Open Society Institute*  
Международная финансовая корпорация  
*International Financial Corporation*  
Рускомбауконсалт  
*Ruscombauconsult*  
Международный институт “Женщины, право и развитие”  
*Women, Law and Development International*  
“Сожелерг Инженери”, Франция  
*Sogelerg Ingenierie, France*  
Академия развития образования  
*Academy of Educational Development*  
Восточноевропейский Фонд недвижимого имущества  
*Eastern European Real Property Foundation*  
Посольство Франции в России  
*Embassy of France*

# Структура Фонда "Институт Экономики города"



Президент  
КОСАРЕВА Н. Б.  
телефон 246-8656  
246-9193

Правление  
КОСАРЕВА Н. Б.  
ПУЗАНОВ А. С.  
СУЧКОВ А. Ю.

Исполнительный директор  
ПУЗАНОВ А. С.  
телефон 246-7960

Финансово-административный  
директор  
ГОЛЕНКОВА Г. Н.  
телефон 247-1582

Помощник президента по  
вопросам перспективного развития  
ЕЛАГИНА Е. Ю.  
телефон 246-9427

## НАПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ

директор  
ПУЗАНОВ А. С.  
телефон 246-7960

## НАПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ФИНАНСОВ И МЕЖБЮДЖЕТНЫХ ОТНОШЕНИЙ

директор  
НОВИКОВ А. В.  
телефон 245-3957

## НАПРАВЛЕНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ РЕФОРМЫ

директор  
СИВАЕВ С. Б.  
телефон 245-3027

## НАПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

директор  
ПАСТУХОВА Н. С.  
телефон 245-0637

## НАПРАВЛЕНИЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Проект "Регистрация прав на недвижимость"  
руководитель РУМЯНЦЕВ И. А.  
Проект "Правовое зонирование территорий городов"  
руководитель АФАНАСЬЕВА Т. В.  
Проект "Развитие рынка земли и недвижимости"  
руководитель ХАХАЛИН А. В.  
телефон 245-1043

## НАПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

директор  
ДОВГЯЛЮ М. В.  
телефон 245-0336

## ГРУППА ТАРИФНОЙ ПОЛИТИКИ И КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

руководитель  
ЩЕГОЛЕВ А. Б.  
телефон 245-3616

## ИНФОРМАЦИОННО-ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР И БИБЛИОТЕКА

директор  
ДМИТРИЕВ Д. Д.  
телефон 246-2174

Факс (095) 2 4 6 - 9 9 9 3

телефон (095) 246-8656

Факс (095) 246-9993

телефон (095) 246-8656

Факс (095) 2 4 6 - 9 9 9 3



Фонд "ИНСТИТУТ

ЭКОНОМИКИ

ГОРОДА",

119870, Москва,

Зубовский бульвар,

22/39

E-mail: FURBIN@DOL.RU

Internet: //www.furbin.ru

E-mail: FURBIN@DOL.RU

Internet: //www.furbin.ru

E-mail: FURBIN@DOL.RU

Internet: //www.furbin.ru