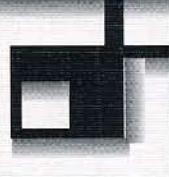


ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 1999



ФОНД "ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА"



Фонд
“ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА”



ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ

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

ПОПЕЧИТЕЛЬСКИЙ СОВЕТ

САБУРОВ Евгений Федорович

Председатель Попечительского совета,
Директор Института проблем инвестирования

АПРЕЛЕВ Константин Николаевич

Вице-президент Российской гильдии риэлторов

ЕГОРОВ Сергей Ефимович

Президент Ассоциации российских банков

НЕМЦОВ Борис Ефимович

Заместитель Председателя Государственной Думы
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

ПРАВЛЕНИЕ

КОСАРЕВА Надежда Борисовна

ПУЗАНОВ Александр Сергеевич

СИВАЕВ Сергей Борисович



ОБРАЩЕНИЕ

Председателя Попечительского совета и
Президента Фонда "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА"

XXI



Евгений Сабуров
Председатель
Попечительского совета
Фонда "Институт
экономики города"



Надежда Косарева
Президент Фонда
"Институт экономики
города"

век называют веком городов. Какими они будут, города следующего тысячелетия? Уже сейчас совершенно очевидно, что города получат более широкие права и полномочия, глобализация экономики приведет к обострению конкуренции между ними за привлечение инвестиций и кадров, на первое место выйдут вопросы качества проживания.

Именно поэтому для городов так важно четко определить перспективы своего дальнейшего развития. Особенно остро эта проблема стоит перед городами стран переходных экономик, в том числе российскими.

Одна из центральных проблем муниципального экономического развития для российских городов — выработка нового содержания стратегического планирования на уровне города. 1999 год стал для Фонда "Институт экономики города" годом разработки единой методологии подготовки комплексных программ муниципального экономического развития, которые в то же время учитывают индивидуальные особенности каждого города. Иными словами, от отдельных разработок нам удалось перейти к определению общих принципов подготовки программ муниципального экономического развития. Важным элементом каждой программы стали расчеты экономической эффективности от реализации мероприятий по основным ее направлениям, то есть был разработан инструмент, позволяющий обоснованно аргументировать преимущества предлагаемых преобразований.

Среди многих значимых для нас событий прошедшего года следует отметить также начало работ по проекту "Совершенствование системы социальной защиты населения на местном уровне" в городах Пермь, Томск, Арзамас, Новгород.

Но, реализуя задуманное, мы всегда помним, что город — это прежде всего живущие в нем люди и именно от совместных усилий администрации, делового сообщества, всех горожан зависит, в каком городе все они будут жить в наступающем веке.

В связи с этим хотелось бы искренне поблагодарить не только наших традиционных партнеров — представителей органов власти и управления всех уровней, но и общественные организации, ассоциации предпринимателей, научно-исследовательские учреждения, независимые аналитические центры — всех тех, кто внес неоценимый вклад в нашу деятельность.

Особые слова благодарности тем, кто поддержал реализацию наших проектов: Агентству международного развития США, Фонду Форда, Фонду "Евразия", Институту "Открытое общество"/Фонду Сороса и многим другим.

В 1999 году произошло много важных для всей России и для нас событий. Но на рубеже веков и тысячелетий хотелось бы не забыть о главном: стабильность и процветание российских городов — это стабильность и процветание России.





А П Р А В Л Е Н И Я

- исследование социальных и экономических проблем городских территорий

(свидетельство №2028 от 22 декабря 1999 г. о государственной аккредитации в качестве научной организации);

- внедрение результатов исследований путем реализации демонстрационных проектов;

- участие в разработке и проведение экспертизы проектов законодательных и нормативных документов по вопросам жилищной политики, городского регулирования и финансирования недвижимости в жилищной сфере;

- содействие выработке стратегии, практических подходов и реализации программ реформирования городского хозяйства органами государственной власти и местного самоуправления;

УЧАСТИЕ В ПРОЕКТАХ

- разработка проектов Федеральных законов: "Об ипотеке (залоге недвижимости)", "О товариществах собственников жилья", "Жилищный кодекс", "Градостроительный кодекс" и др.;
- разработка Федеральных программ: "Демонополизация и развитие конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг", "Государственные жилищные сертификаты", "Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" и др.;
- разработка программ муниципального экономического развития городов и регионов;
- 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;
- предоставление гражданам безвозмездных субсидий на приобретение жилья;
- становление системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования;
- кредитование объектов коммерческой недвижимости, строительства и реконструкции жилья;
- рыночные методы финансирования инфраструктуры;
- разработка нормативно-правовых документов по зональному регулированию землепользования (правовое зонирование);
- реформа городской недвижимости;
- развитие механизмов приватизации и рыночных методов предоставления земельных участков в городах;
- повышение эффективности муниципальных бюджетов;
- социальная защита населения на муниципальном уровне.

Д Е Я Т Е Л Ь Н О С Т И

- участие в реализации проектов зарубежных и международных организаций;
- оказание научно-методической помощи организациям и предприятиям, банкам, риэлторским фирмам, застройщикам в разработке и реализации ими программ, касающихся городской экономики и развития рынка жилья;
- проведение обучения и повышения квалификации кадров, учебно-методическая деятельность (лицензия: серия СЛОД, регистрационный № 001406, код-Н);
- пропаганда опыта, практических разработок и рекомендаций через средства массовой информации и собственную издательскую деятельность (лицензия: серия ЛР, № 065639 от 22 января 1998 г.).

КОНТАКТЫ, СВЯЗИ, СОТРУДНИЧЕСТВО

- Фонд "ИЭГ" участвует в реализации проектов зарубежных организаций и международных финансовых институтов: Агентства международного развития США, Всемирного банка, Фонда Форда (США), Фонда "Евразия", Института "Открытое общество"/Фонда Сороса, программы Европейского Союза TACIS;
- является членом Европейской исследовательской сети в области жилищного сектора (ENHR) и 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 сотрудничает с Госстроем России, Минфином России, Минэкономики России, Минюстом России, Минтруда России, Миннацем России, Мингосимуществом России, Федеральным собранием Российской Федерации;
- активно взаимодействует более чем с 30 субъектами Российской Федерации и 50 муниципальными образованиями;
- осуществляет контакты с российскими общественными организациями: Российской гильдией риэлторов, Конгрессом муниципальных образований Российской Федерации и его региональными отделениями, Союзом российских городов, Союзом малых городов России, 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 народнохозяйственного прогнозирования РАН, Институтом жилищно-коммунального хозяйства (Москва), Московским общественным научным фондом и др.;
- активно работает с крупнейшими московскими и региональными банками;
- Фонд "ИЭГ" является уполномоченным консультантом ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию".

ХАБАРОВСК



Для нас, как и для большинства жителей Центральной России, никогда не бывавших в Хабаровске, этот город был окружен особым ореолом столицы огромного Дальневосточного края, легендарного Приамурья. И ожидания нас не обманули. Хабаровск оставил впечатление одного из самых интересных и самобытных российских городов, где живут открытые, профессионально работающие, заинтересованные в будущем своего края люди, вместе с которыми Фонд "ИЭГ" продолжает реализовывать проект содействия развитию города.

Исторически Хабаровск формировался как один из опорных пунктов освоения Дальневосточного края. Поэтому одной из главных его особенностей стало заметное развитие функций административного центра. Эта роль Хабаровска, как в зеркале, отразилась в экономической структуре города — достаточно диверсифицированной, в которой заметное место занимают промышленность и транспорт, государственное управление и строительство, образование и здравоохранение, наука и культура.

Однако доминирование административно-стратегических функций и в то же время наличие определенного государственного "патронажа" привели к перекосам в городской экономике. К началу рыночных преобразований в промышленности Хабаровска была велика доля предприятий военно-промышленного комплекса, которые так и не смогли найти адекватную замену резко сократившимся госзаказам. Многие хабаровские предприятия были искусственно вписаны в систему союзного разделения труда, согласно которой значительная часть продукции отправлялась в западные районы страны, а высокая себестоимость и транспортная составляющая нивелировались государственной политикой цен. И теперь их продукция оказалась либо невостребованной узким региональным рынком, либо неконкурентной на фоне потока импортной продукции.

Развитие рыночных отношений привело к глубокому структурному кризису городской экономики, свертыванию производства и фактическому развалу ряда предприятий, росту безработицы, в первую очередь среди квалифицированных кадров, снижению доходов и уровня жизни, оттоку наиболее квалифицированного и инициативного населения в Европейскую Россию. Серьезной проблемой стало ухудшение "физической" среды в городе. Усложнилась экологическая обстановка, стало очевидным неэффективное использование внутригородских территорий, в частности занятых под промышленные и прочие предприятия, территорий специального назначения.

Из-за ослабления местной налоговой базы, ухода ее "в тень" произошло сокращение доходов местного бюджета. Особенно больно бьют по экономике Хабаровска задержки перечисления средств из бюджетов высшего уровня и перекладывание на местные бюджеты финансирования значительной части развитых в Хабаровске государственных функций.

Большинство городских предприятий непривлекательны для российских и зарубежных инвесторов. Другой, может быть, более важной причиной слабой инвестиционной активности является отставание от многих российских городов по уровню развития предпринимательской среды (в частности, городской нормативно-правовой базы, регламентирующей работу с бизнесом), организационной среды поддержки предпринимательства.

Обострение социально-экономической ситуации, поиск путей дальнейшего существования города, "вписывания" его в логику развития страны и региона вызвали необходимость совершенствования работ по управлению развитием Хабаровска. В 1998 г. началась совместная работа в этом направлении администрации г. Хабаровска и Дальневосточного научно-исследовательского института рынка (г. Хабаровск). В 1999 г. в рамках американо-российской Региональной инвестиционной инициативы к этой деятельности подключился Фонд "Институт экономики города".

Первым итогом стала программа "Основные направления социально-экономического развития г. Хабаровска на ближайшую и среднесрочную перспективу", разработанная специалистами Фонда "Институт экономики города", управления экономики, инвестиций и промышленной политики администрации г. Хабаровска с использованием одноименной работы ДальНИИрынка. "Основные направления" были утверждены решением Хабаровской городской думы 22 июня 1999 г.

Принимая этот документ, город стремился обеспечить реальное повышение своей роли в решении местных социально-экономических проблем, а также проблем развития Хабаровского края и всего Дальневосточного региона.

"Основные направления" разработаны в соответствии с логикой тщательного анализа проблем и возможностей города, формирования городской среды, благоприятной для жизни и предпринимательства, создания механизмов для привлечения внешних и внутренних инвестиционных ресурсов, мобилизации внутренних резервов администрации по управлению и перспективному планированию городского развития

Системы подготовки городской программы экономического развития, использованные специалистами Фонда "ИЭГ" в Хабаровске и других городах, методически единны. Отличительная черта хабаровских "Основных направлений" в том, что здесь впервые проведена оценка стратегических направлений развития города, детально проанализированы проблемы и ресурсы его развития, обозначена процедура создания Стратегического плана социально-экономического развития.

Разработчики "Основных направлений" пришли к выводу, что, несмотря на сегодняшнее сложное положение, Хабаровск имеет в целом благоприятные условия и ресурсы социально-экономического развития, связанные как непосредственно с городом, так и с прилегающими территориями.

В перспективе Хабаровск предполагается сохранить как многофункциональный административно-хозяйственный центр. В городе в сбалансированном виде будут развиты те секторы экономики, которые в настоящее время демонстрируют стабильное состояние или имеют перспективы развития в опоре на местные и региональные ресурсы и условия.

Важнейшим направлением развития г. Хабаровска будет транспорт (железнодорожный, авиационный и речной), ориентированный на перевалку и частичную переработку грузовых и пассажирских потоков — как дальних международных, связывающих западные страны и Россию со странами Азии, так и приграничных — между дальневосточными и восточносибирскими регионами и Китаем.

Стабильной функцией Хабаровска как региональной столицы останется подготовка кадров с высшим и средним специальным образованием на основе ряда уникальных для Дальнего Востока образовательных учреждений — медицинских, педагогических, инженерно-технических, экономических. С этим направлением связано формирование жизнеспособного научно-технического комплекса Хабаровска.

Удобное центральное положение в крупном регионе, роль "региональной столицы", развитый транспорт, наличие развитой производственной и предпринимательской инфраструктуры, достаточное количество рабочей силы определяют функцию Хабаровска как крупнейшего регионального

торгового и сервисного центра. Рост торговли будет и в дальнейшем происходить в основном за счет развития связей дальневосточного региона с Китаем, обслуживания товарных потоков, направленных в Якутию, Магаданскую область и другие регионы Сибири и Дальнего Востока.

Промышленность останется в числе приоритетов развития. К числу перспективных могут быть

отнесены пищевая, электроэнергетическая, медицинская и некоторые другие отрасли, ориентирующиеся на местный и региональные рынки сбыта. Поддержка существующей крупной машиностроительной промышленности также останется одной из сфер деятельности администрации, однако будет носить косвенный характер (через помощь в составлении и продвижении бизнес-проектов, развитие благоприятной для привлечения инвестиций правовой среды, содействие в маркетинге и т.д.). Ожидается, что ряд городских предприятий при хорошей организации в состоянии сформировать такие предложения.

Одно из направлений развития экономики города — жилищное строительство. Опыт ряда российских городов (Чебоксары, Ярославль и др.) показывает, что даже в регионах с относительно малообеспеченным населением использование эффективных схем жилищного строительства (жилищные займы, ипотечные схемы) позволяет мобилизовать значительное количество средств граждан, привлекать средства федеральных программ и других источников. Развертывание строительства может оживить целый "куст" городских производств, прежде всего промышленность строительных материалов с упором на освоение местной сырьевой базы.

Значительное перераспределение трудовых ресурсов в сферу малого предпринимательства, а также в неформальный сектор занятости позволяет выделить малый бизнес как одно из перспективных направлений городской экономики.

К концу 1999 г. при поддержке специалистов Фонда "ИЭГ" разработаны практически все намеченные в программе проекты необходимых для ее реализации документов. В настоящее время ряд из них принят, большинство рассматривается в отраслевых департаментах администрации города.

Фонд "Институт экономики города". Направление "Муниципальное экономическое развитие и социальная политика". Сектор "Муниципальное экономическое развитие"

Подготовка (совместно со специалистами муниципального образования) проекта программы экономического развития города:

- оценка социально-экономической ситуации в городе, включая качество жизни населения, работу предпринимательского сектора, административное управление городом;
- определение основных элементов стратегии развития города;
- подготовка проектов целевых программ по различным направлениям развития города, включая управление и планирование городского развития, инвестиционную политику, организацию управления бюджетом, земельные отношения, управление недвижимостью, развитие ЖКХ и городского транспорта, развитие социальной сферы и др.;
- подготовка проектов нормативных и методических документов, ориентированных на выполнение целевых программ;
- оценка ожидаемой эффективности выполнения программы.



ЧЕБОКСАРЫ



Что прежде всего возникает в памяти при воспоминании о Чебоксарах? Удивительные по красоте волжские берега, неторопливое течение великой реки, пиво, которое варится из лучшего в России хмеля, поезд, на который можно опаздывать, догоняя его на машине.. Но, конечно, прежде всего вспоминаются люди — спокойные, трудолюбивые, заинтересованные. Действительно, здесь, в Чебоксарах, мы — сотрудники Фонда "Институт экономики города" — увидели заинтересованность руководителей и специалистов Совета Министров Чувашии и администрации Чебоксар, представителей бизнеса и различных общественных организаций в решении тех сложных задач, которые стоят сегодня перед жителями города и республики.

Наше сотрудничество начиналось традиционно — с оказания помощи в проведении преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве республики и города. В 1999 г. наше взаимодействие расширилось, охватив практически все направления деятельности института. В результате совместной работы была подготовлена Программа социально-экономического развития г. Чебоксары, которая в конце года была представлена главе администрации города.

Чувашия относится к наименее обеспеченным регионам страны, по уровню доходов населения она занимает 79-е место в Российской Федерации. Уровень оплаты труда на предприятиях города остается невысоким, а темпы роста заработной платы отстают от стоимости жизни. Общее количество занятых даже в административном центре продолжает сокращаться, хотя темпы этого сокращения относительно невелики. Чебоксары — многофункциональный город с доминирующей ролью промышленности. В ней работает почти 40% занятого населения города, в структуре валового городского производства доля промышленности еще выше.

В этих достаточно сложных условиях органы местного самоуправления города ведут серьезную и кропотливую работу по повышению эффективности городского хозяйства, снижению социальной напряженности, максимальному развитию положительных факторов и тенденций.

К таким положительным факторам следует прежде всего отнести человеческий потенциал. Основные демографические показатели по г. Чебоксары свидетельствуют о стабилизации и относительно хорошем положении города на фоне многих других городов России.

Выделим еще две положительные тенденции — в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

По сравнению со многими другими российскими городами темпы жилищного строительства в Чебоксарах не снижаются. В настоящее время Чувашская Республика занимает ведущее место в России по вводу жилья на душу населения, доля Чебоксар в жилищном строительстве в республике — 75—80%. При этом средняя стоимость 1 кв. м площади жилья в городе достаточно низка: во втором квартале 1999 г. она составила на первичном рынке 4077,7 руб., на вторичном рынке — 3407,4 руб. Следствием серьезных успехов в жилищном строительстве стало проведение в Чебоксарах Всероссийского совещания по выполнению федеральной программы "Жилище" (сентябрь 1999 г.), в котором принял участие премьер-министр Правительства России В.Путин.

Более подробно следует остановиться на результатах работы жилищно-коммунального хозяйства города, поскольку, с нашей точки зрения, эти результаты показывают не только необходимость, но и реальную возможность проведения преобразований в этом секторе экономики города в достаточно сложной социально-экономической ситуации.

Фактическая сложившаяся полная стоимость жилищно-коммунальных услуг на октябрь 1999 г. составила в Чебоксарах 5,31 руб./кв.м. Федеральный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг по Волго-Вятскому экономическому району на 1999 г. установлен в размере 8,9 руб./кв.м. Фактическая стоимость жилищно-коммунальных услуг в Чебоксарах — одна из самых низких в региональных столицах России. Это, безусловно, положительный фактор для потребителей услуг.

Доля расходов на жилищно-коммунальное хозяйство в бюджете города в 1999 г. составила 22,4%. Это ниже, чем в таких городах России, как Ярославль — 35,5%, Владимир — 29,7%, Рязань — 28,8%, Нижний Новгород — 25,6%, Саратов — 25,6%. Городская политика оплаты жилья и коммунальных услуг направлена на последовательное снижение бюджетных расходов на жилищно-коммунальное хозяйство. Следствием этого является то, что уровень платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги составляет 60%, что соответствует федеральному стандарту на 1999 г. Население полностью оплачивает вывоз мусора, обслуживание лифтов, 73% стоимости содержания жилищного фонда и 43,7% стоимости коммунальных услуг. По уровню

У города есть ресурсы, рациональное использование которых позволит стабилизировать социально-экономическое положение и дать мощный импульс развитию

платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги Чебоксары опережают все вышеуказанные города. В городе введена полная оплата населением сверхнормативной площади жилья и второго жилья. Чебоксары в ряду тех городов России, в которых осуществлено дотирование только определенного социального стандарта жилищно-коммунальных услуг и сокращение бюджетных расходов на эти цели. В городе введена плата за наем муниципального жилья и за капитальный ремонт мест общего пользования в жилых зданиях муниципального жилищного фонда.

Собираемость жилищно-коммунальных платежей с населения в 1999 г. составила 92%, что существенно выше, чем в большинстве городов России. При этом на октябрь 1999 г. жилищные субсидии представлялись 9,7% семей (это достаточно высокий, но далеко не критичный показатель).

Чебоксары — один из первых городов России, ставший на путь демонополизации управления жилищным фондом. Организациями, управляющими муниципальным жилищным фондом и выполняющими функции заказчиков жилищно-коммунальных услуг, являются три муниципальных унитарных предприятия. Работы по обслуживанию жилищного фонда и поставке ресурсов осуществляются специализированными подрядными организациями на основе договоров с ними. Ежегодно проводятся конкурсы по капитальному ремонту жилищного фонда, объектов внешнего благоустройства и т.д.

Безусловно, органы власти Чебоксар много делают для стабилизации и развития экономики города, улучшения его налоговой базы, повышения уровня занятости населения, решения других социальных вопросов. Именно поэтому руководство города проявило большую заинтересованность в разработке Программы социально-экономического развития г. Чебоксары, ориентированной не на оперативное вмешательство в экономику города, а на создание условий для ее свободного развития. Поэтому главной целью программы явилось создание качественной городской среды, понимаемой как совокупность благоприятных условий для жизни населения и деятельности хозяйствующих субъектов.

Программа основана на реалистичном анализе условий и ресурсов развития города. В Чебоксарах

есть ресурсы, рациональное использование которых позволит стабилизировать социально-экономическое положение и дать мощный импульс развитию. К ним, в частности, относится налаживание эффективного управления и рационального использования городских финансов и муниципальной собственности. Так, улучшение ситуации в сфере градорегулирования и землепользования путем создания правил зонирования городской территории и формирования рынка земли позволит повысить инвестиционную привлекательность города. В программе содержится комплекс мер, который направлен на повышение эффективности использования именно этих ресурсов. При этом предлагаемые меры практически не требуют дополнительных бюджетных затрат.

Мероприятия, изложенные в программе, носят комплексный характер и ориентированы на получение эффекта от их реализации для трех основных групп городского сообщества — органов местного самоуправления, предпринимателей и граждан.

Для администрации преимущественное значение имеет повышение управляемости городским хозяйством. Для предпринимателей эффект состоит в расширении возможностей для бизнеса, упрощении административных процедур, создании конкурентных условий. Для горожан наиболее важными являются создание новых рабочих мест, расширение доступа к услугам и рост их качества, возможность участия в обсуждении и принятии решений по вопросам перспективного развития города.

Проведение предлагаемого комплекса мер — отнюдь не самоцель. Они направлены на активизацию экономической деятельности в городе, привлечение внешних ресурсов. Это должно привести к росту занятости и пополнению доходов бюджета. Конечной целью является рациональное использование бюджетных средств и привлечение дополнительных источников финансирования для улучшения условий жизни горожан и формирования благоприятной общественной среды.

Разработка программы — это только первый шаг. Очевидно, что на пути ее реализации встретится немало трудностей и новых проблем. И очень важно довести начатое дело до конца. Поэтому мы рассчитываем на продолжение нашего сотрудничества.

Фонд "Институт экономики города". Направление "Городское хозяйство". Сектор "Жилищно-коммунальное хозяйство"

- разработка комплексных программ реформирования жилищно-коммунального хозяйства городов;
- совершенствование структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством;
- помощь в формировании муниципальных и частных управляющих компаний;
- формирование конкурентной среды в сфере управления и обслуживания жилья;
- совершенствование договорных отношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- содействие созданию товариществ собственников жилья;
- разработка политики оплаты жилищно-коммунальных услуг;
- методическая поддержка программы жилищных субсидий;
- разработка рекомендаций по снижению задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.



УСЛУГИ

КАЛИНИНГРАД



Бывший прусский Кенигсберг, родина Канта, место великих сражений Второй мировой войны, крупный международный порт, форпост России на Балтийском море, разделенный с основной ее территорией многими километрами “чужой земли”, наконец, “янтарная кладовая Отечества” — именно с этими понятиями ассоциируется для большинства россиян Калининград. Но для нас, специалистов Фонда “Институт экономики города”, это еще и город, выстраивающий программу экономического развития и решающий на этом пути свои довольно непростые проблемы.

При определении программы работ было решено, что основной упор должен быть сделан на подготовку предложений по реформированию жилищно-коммунального хозяйства города. Такое решение было продиктовано следующими причинами:

- 1) объекты инженерной коммунальной инфраструктуры в городе находятся в крайне изношенном состоянии, что негативно сказывается на экологии всего региона;
- 2) геополитическое положение Калининградской области предъявляет повышенные требования к жилищно-коммунальному хозяйству области в целом и города в частности.

Важнейшая задача, которую ставил Фонд в своей работе по реформированию системы жилищно-коммунального хозяйства Калининграда, — изменение подходов городской администрации к системе тарифного регулирования.

К этой проблеме “привязаны” вопросы социальной защиты населения, финансово-экономического и производственного состояния коммунальных предприятий, нагрузки на бюджет и, наконец, привлечения инвестиций в предприятия ЖКХ. Очевидно, что интересы названных сторон различны, и одна из основных задач — создать такую систему тарифного регулирования, в рамках которой можно было бы эти интересы оптимизировать.

Ситуация, существовавшая в сфере регулирования тарифов на ЖКУ в Калининграде на начало 1999 г., в целом была типична для многих городов России. Этими вопросами должен был заниматься отдел контроля цен в комитете городского хозяйства, но решение их упиралось в ведомственную разобщенность. В результате инвесторы оказывались в положении, когда им было фактически не с кем вести переговоры.

Для разрешения сложившейся ситуации Фондом была предложена система тарифного регулирования, основанная на следующих принципах:

- полное возмещение затрат: коммунальным предприятиям, участвующим в предоставлении услуг, должны возмещаться все затраты, которые они несут при предоставлении тех или иных услуг;
- оптимальность: тариф устанавливается исходя из принципа учета и оптимизации интересов всех сторон;
- понятность процедуры установления тарифов: каждое заинтересованное лицо (потребитель, регулируемое предприятие, инвестор) должно понимать, исходя из чего и каким образом устанавливается тот или иной тариф;
- прозрачность и открытость: все заинтересованные лица должны иметь возможность принять участие в процедуре рассмотрения тарифов;
- полнота: в тариф должны включаться все составляющие, связанные с предоставлением услуги;
- деполитизированность: тарифная политика должна стать не инструментом политической борьбы, а способом решения проблем городского хозяйства.

Эти идеи можно реализовать путем изменения процедуры тарифного регулирования и привлечения к этому процессу представителей всех заинтересованных сторон. После ряда консультаций с работниками городской мэрии был сделан вывод о том, что орган, занимающийся регулированием тарифов на жилищно-коммунальные услуги, наиболее целесообразно создавать в виде межведомственной комиссии. Это решение было оформлено распоряжением мэра Калининграда Ю.А. Савенко, в котором предписывается создать в структуре городской администрации такую комиссию. Межведомственная комиссия по разработке цен (тарифов) на жилищно-коммунальные услуги — это коллегиальный орган в рамках органов исполнительной власти Калининграда. Основными задачами комиссии являются:

- проведение городской политики регулирования ставок оплаты жилья и коммунальных услуг, цен и тарифов для регулируемых видов деятельности регулируемых предприятий, обеспечивающей согласование интересов всех сторон и принцип

- полного возмещения затрат регулируемым предприятиям на оказываемые ими жилищно-коммунальные услуги, а также установление и изменение нормативов потребления на жилищно-коммунальные услуги;
- защита экономических интересов потребителей от монопольного завышения цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги;
 - защита экономических интересов жилищно-коммунальных предприятий в целях обеспечения условий для их эффективной деятельности и оптимального развития;
 - экономическое стимулирование мероприятий и проектов по повышению эффективности использования ресурсов на территории города;
 - разработка нормативно-методического обеспечения и мероприятий по совершенствованию режима регулирования;
 - создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в регулируемые организации.

В настоящее время идет процесс формирования комиссии.

Изменена и сама процедура рассмотрения заявки регулируемого предприятия на пересмотр тарифов. После получения заявки со стороны предприятия предложения проходят экспертизу в тех структурных подразделениях мэрии, которые представляют интересы всех сторон. Так, управление ЖКХ оценивает производственное состояние регулируемого муниципального предприятия, управление по экономике и инвестиционной политике – инвестиционную программу предприятия и его финансово-экономическое положение, комитет по социальной защите – насколько приемлемы предлагаемые тарифы для населения, а комитет по финансам и контролю – величину изменения бюджетных расходов в результате введения предлагаемых тарифов. Представители этих комитетов являются членами комиссии. После этого готовится обобщенное экспертное заключение и назначается заседание комиссии. Заседание проводится открыто, на нем может присутствовать любое заинтересованное лицо – пресса, потребители, инвесторы (для чего необходимо предварительно зарегистрироваться в установленном порядке). На заседании присутствуют и представители регулируемого предприятия, наделенные правом совещательного голоса. Если на

Для смягчения социальной напряженности очень важна публичность процедуры рассмотрения тарифов

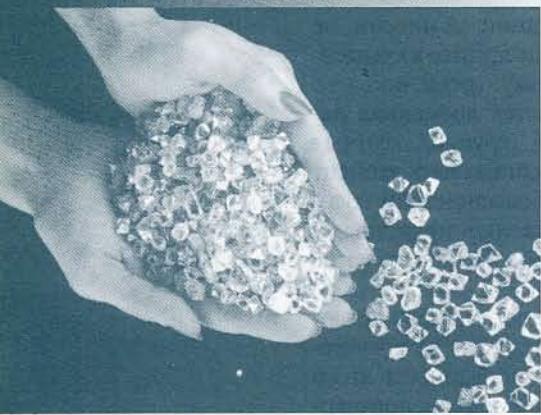
заседании комиссии не удается прийти к согласованному решению, то создается временная рабочая группа, которая должна решить разногласия и согласовать вариант тарифов. После согласования большинством голосов комиссия принимает решение представить согласованный вариант тарифов на утверждение мэру города.

Данная процедура рассмотрения тарифов позволяет смягчить социальные последствия от повышения тарифов и снизить политизированность этого процесса. Повышение тарифов – мера непопулярная, и главы городов идут на нее очень неохотно. В рамках новой процедуры вопросы социальной защиты населения принимаются во внимание на стадии подготовки экспертного заключения комитетом по социальной защите. Далее приемлемость тарифов для населения обсуждается на заседании комиссии. В результате, когда проект постановления главы города ложится к нему на стол, это означает, что новые тарифы признаны комиссией приемлемыми для населения и мэру гораздо проще объяснить избирателям, почему он идет на эти меры. Для смягчения социальной напряженности очень важна публичность процедуры рассмотрения тарифов, ведь в этом случае любое заинтересованное лицо может прийти на заседание комиссии и услышать, как и чем обоснован тот или иной тариф. Благодаря публичности процедуры рассмотрения тарифов возникает и обратная связь – теперь потребитель вправе требовать услуги того качества, которое соответствует существующему уровню тарифов.

Предложенные Фондом концепция и система тарифного регулирования прошли апробацию и получили одобрение со стороны Европейского банка реконструкции и развития, который предоставляет кредит МУП "Водоканал" г. Калининграда на проведение работ по реконструкции основных средств в размере 18 млн долларов. Одним из условий вступления в силу кредитного соглашения является принятие на уровне г. Калининграда нормативно-правовых актов о тарифной политике. Те принципы тарифной политики, которые были перечислены выше, не вызвали возражений со стороны банка, а сами документы были доработаны так, чтобы удовлетворить кредитора не только по сути, но и по форме.

- 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 концессионное управление на конкурсной основе;
- разработка методик оплаты коммунальных услуг на основании приборного учета.

МИРНЫЙ



Любой город имеет свою неповторимую судьбу, свой глубоко индивидуальный облик, и в этом смысле, безусловно, не существует даже двух похожих городов. Но есть города, сами условия существования которых поистине экстраординарны. И город Мирный, административный центр Мирнинского улуса Республики Саха (Якутия), — из их числа.

К числу основных особенностей города в первую очередь относятся сложные климатические условия — достаточно отметить, что в период с ноября по март температура редко поднимается выше минус 30 градусов. На территории площадью 165,8 тыс. кв. км проживают всего около 90 тыс. человек, причем на долю Мирного приходится около половины жителей всего улуса. Вполне естественно, что высокий уровень территориальной разобщенности, при котором пассажирский транспорт фактически остается единственным стабильным средством связи удаленных населенных пунктов Мирнинского улуса с административным центром, предопределил повышенное внимание местных властей к состоянию и перспективам развития городского пассажирского транспортного комплекса.

Известно, что городской пассажирский транспорт как одна из социально значимых отраслей городского хозяйства играет достаточно большую роль в обеспечении качества жизни населения. Пожалуй, это один из немногих секторов экономики, влияние которого в полной мере ощущают на себе все жители города. Устойчивое и эффективное функционирование транспорта — необходимая предпосылка улучшения условий и уровня жизни населения. Вот почему одним из новых, но уже доказавших свою перспективность направлений деятельности Фонда "Институт экономики города" явилось проведение работ по реформированию пассажирского транспортного комплекса городов Российской Федерации. За прошедший год экспертами Фонда были подготовлены и уже начали успешно реализовываться программы экономического развития пассажирского транспорта Москвы, Ярославля, Сарата, Чебоксар, Калининграда, Хабаровска, Дзержинска, Арзамаса, Борского и Кстовского районов Нижегородской области и, наконец, Мирнинского улуса Республики Саха (Якутия).

Вполне естественно, при подготовке конкретных рекомендаций по реформированию городского пассажирского транспортного комплекса учитывалась и местная специфика, в частности для Калининграда приоритетное значение имело упорядочение деятельности частных пассажирских перевозчиков, на долю которых приходится до 60% от общего объема городских пассажирских перевозок, тогда как в Чебоксарах, напротив, первоочередной задачей являлось формирование условий для создания конкуренции на рынке городского транспортного обслуживания населения.

Анализ результатов эксплуатационной деятельности Мирнинского пассажирского автотранспортного предприятия — основного пассажирского перевозчика как на территории города, так и в пределах улуса выявил целый ряд взаимосвязанных проблем, большинство из которых, по мнению представителей местной администрации и руководства самого предприятия, были неразрешимы. Достаточно отметить, что при тарифе на внутригородские перевозки в размере, равном 3 руб., реальный доход с одного пассажира не превышал 1 руб. 30 коп., тогда как себестоимость пассажирских перевозок составляла более 4,7 руб. Подвижной состав пассажирского автотранспортного предприятия (ПАТП) был морально и физически устаревшим — уровень износа на середину 1999 г. составил 85%, последний раз предприятие обновляло парк автотранспортных средств в 1994 г. Предприятие находилось в жесткой дотационной зависимости от средств местного бюджета — доля дотаций в суммарных доходах предприятия превышала 55%, однако даже с учетом бюджетных средств покрываемость затрат не поднималась выше 90%. При этом следует отметить, что удельные (в расчете на 1 жителя) бюджетные расходы на транспорт Мирнинского

Устойчивое и эффективное функционирование транспорта

улуса в 3–4 раза превышали среднероссийский уровень и были практически сопоставимы с удельными расходами на транспорт г. Москвы (соответственно 326 руб., 80–100 руб. и 365 руб. в расчете на 1 жителя).

В связи с этим основная цель программы экономического развития городского пассажирского транспорта Мирнинского улуса — в снижении дотационной зависимости городского пассажирского транспортного комплекса за счет повышения экономической эффективности эксплуатационной деятельности предприятий.

С учетом поставленной цели были сформулированы первоочередные задачи:

- расширить доходную базу городского пассажирского транспортного комплекса;
- повысить собираемость выручки от реализации билетной продукции;
- минимизировать убытки от предоставления права бесплатного проезда;
- снизить себестоимость пассажирских перевозок;
- обеспечить создание рынка и формирование конкурентных отношений в области пассажирского транспортного обслуживания.

Мирный — один из немногих городов Российской Федерации, где платный проезд пассажиров был введен всего несколько лет назад. Вплоть до июля 1997 г. пассажирские перевозки на всей территории улуса выполнялись бесплатно, а расходы ПАТП компенсировались за счет средств местного бюджета. Введение бесплатного проезда привело к трехкратному увеличению объемов перевозок, что повлекло за собой значительное увеличение численности подвижного состава предприятия и соответственно рост расходов на его содержание и ремонт. Кроме того, предприятие потеряло какой бы то ни было стимул для минимизации расходов на эксплуатационную деятельность, в связи с чем себестоимость перевозок за два года возросла в 3,5 раза. В итоге, когда бесплатный проезд был все же отменен, предприятие оказалось на грани банкротства — выручка от пассажирских перевозок покрывала всего 30% расходов МПАТП.

В целях снижения расходов МПАТП по пассажирским перевозкам было рекомендовано оптимизировать расписание движения по пригородным маршрутам для достижения большего соответствия как потребностям населения, так и существующим возможностям предприятия. За счет ликвидации

— необходимая предпосылка улучшения условий и уровня

жизни населения

ряда избыточных рейсов ожидается снижение себестоимости перевозок на 7–8%.

Основными путями повышения доходов от эксплуатационной деятельности были определены:

отказ от практики продажи билетной продукции за неполную стоимость, благодаря чему только по внутригородским перевозкам доходы городского пассажирского транспорта возрастут на 15–17% (310 тыс. руб. по итогам первого полугодия 1999 г.);

оптимизация условий предоставления права бесплатного проезда для пенсионеров — гораздо более высокий уровень пенсионного обеспечения в Мирнинском улусе по сравнению с городами Европейской части России вполне позволяет перейти к тому, чтобы пенсионеры приобретали проездные билеты хотя бы за половину стоимости, за счет чего доходы ПАТП возрастут на 12–13%.

Сокращение бюджетных расходов на пассажирский транспорт было предусмотрено за счет повышения обоснованности их выделения. Для этого Фонд "Институт экономики города" рекомендовал изменить существовавшую практику дотационной поддержки ГПТ Мирнинского улуса, при которой бюджетные средства выделялись на покрытие всех убытков предприятий, в том числе вызванных неэффективной работой руководства ПАТП. Изменение направления бюджетного финансирования в сторону компенсации расходов ПАТП по выполнению только социально значимых перевозок позволит сократить размер бюджетных транспортных дотаций на 4,07 млн руб., что эквивалентно 41% от существующего размера дотаций.

Ряд рекомендаций Фонда касался качественных изменений в городском пассажирском транспортном комплексе, в частности были предложены конкретные меры по реформированию муниципального органа управления городским пассажирским транспортом, развитию конкуренции в области пассажирского транспортного обслуживания населения. Впрочем, опыт работы Фонда "Институт экономики города" в других городах Российской Федерации позволяет с достаточностью большой долей уверенности предположить, что формирование регулируемого рынка городских пассажирских перевозок будет способствовать снижению расходов местного бюджета на транспорт благодаря привлечению к выполнению пассажирских перевозок владельцев частного автотранспорта.

Фонд "Институт экономики города". Направление "Городское хозяйство". Сектор "Городской транспорт"

- оценка состояния и перспектив развития городского пассажирского транспортного комплекса;
- разработка предложений по оптимизации размеров бюджетного финансирования предприятий ГПТ;
- разработка нормативно-правовой базы по вопросам функционирования городского пассажирского транспортного комплекса;
- разработка рекомендаций по развитию рынка пассажирских перевозок за счет привлечения к перевозочной деятельности владельцев частного автотранспорта;
- разработка предложений по повышению экономической эффективности эксплуатационной деятельности предприятий ГПТ;
- разработка предложений по улучшению финансового состояния предприятий ГПТ.

НОРИЛЬСК



Один из газетчиков назвал ситуацию, сложившуюся в районах Крайнего Севера, "хроническим заболеванием, которое сегодня приобрело угрожающий для жизни характер". И, действительно, подлинные масштабы этой, в сущности, глобальной проблемы стали очевидны лишь в последние годы. В самом деле, более половины территории России — территории Крайнего Севера и местности, к ним приравненные. Численность населения северных регионов составляет 5 % населения страны. В то же время вследствие высоких затрат на содержание жилья и социальной инфраструктуры на данные территории приходится не менее 15 % расходов бюджетов по соответствующим статьям.

Освоение и развитие Российской Севера в советское время отличалось непоследовательностью и отсутствием четкой концепции. К этапу рыночных преобразований регионы Крайнего Севера подошли с катастрофическими социальными, экономическими и экологическими проблемами и диспропорциями. В настоящее время государство оказалось не в состоянии в прежних масштабах финансировать северные регионы. Региональные и местные бюджеты также не способны профинансировать необходимые преобразования.

Среди экономических и социальных проблем особенно актуальна проблема избыточного населения Севера вследствие наличия значительного числа экономически незэффективных производств. Столь же остра в северных регионах, до недавнего времени развивавшихся по ведомственному принципу, и проблема освобождения предприятий от бремени социальной сферы.

Наиболее острые проблемы северных регионов сконцентрированы в сфере городского хозяйства (жилищно-коммунальное хозяйство, транспорт) и социальной сфере (здравоохранение и образование).

Фонд "Институт экономики города" имеет значительный опыт работы в районах Крайнего Севера — Чукотском, Ханты-Мансийском, Ямalo-Ненецком автономных округах, Магаданской, Архангельской, Камчатской областях, Республике Саха-Якутия.

В 1999 г. Фонд "ИЭГ" принимал участие в разработке пилотного проекта содействия миграции с Севера, финансируемого Всемирным банком.

Проект предполагает содействие миграции в контексте структурной перестройки Российского Севера и разработки механизмов, обеспечивающих устойчивое и эффективное развитие экономики северных регионов. Результаты исследований показали, что схемы содействия миграции необходимо дополнить планами структурной перестройки с целью получения максимального экономического эффекта от сокращения количества проживающего населения.

Для реализации пилотного проекта были отобраны три территории: Воркута, Норильск и Сусуманский район Магаданской области.

Специалисты Фонда проводили анализ планов местного реформирования жилищно-коммунального хозяйства на всех пилотных площадках. В Норильске также проводился анализ планов по социальной сфере.

Проведенные исследования показали, что основной источник возврата средств, привлеченных для реализации миграционных проектов, — экономия расходов на жилищно-коммунальное хозяйство, городской транспорт, здравоохранение и образование. Источником бюджетной экономии является сжатие инфраструктуры и создание экономических условий для дестимулирования въезда в город.

Жилищный фонд

Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства города выявил низкую эффективность его работы и существенные резервы экономии средств. В результате проведенной работы были сформулированы основные направления действий с целью достижения максимального экономического эффекта.

В настоящее время единственный используемый в городе критерий выбора объектов под снос — степень износа жилищного фонда, которая определяется при изучении строений с прогрессирующими деформациями несущих конструкций. Для планомерной работы по консолидации жилищной инфраструктуры необходимо создать базу данных по объектам жилищного фонда.

Наиболее острые проблемы северных регионов

Определяя объекты под снос, следует учитывать перспективы миграции из города. Несогласованность темпов снижения населения города и темпов снижения жилищного фонда неизбежно приводит к возникновению пустующих квартир, стоимость содержания которых ложится на бюджет. В настоящее время в Норильске уже пустуют до 20 % квартир.

При определении объектов под снос необходимо учитывать не только технические показатели, но и экономическую сторону вопроса. Выбор объектов точечным методом не позволяет добиться существенной экономии, так как достаточно высоки затраты на снос (за счет необходимости сохранения остатков коммунальных сетей). Кроме того, затраты на содержание коммунальных сетей не сокращаются. Выходом из этой ситуации являются комплексные мероприятия по сносу — ликвидация группы домов или целых микрорайонов.

Важным является и вопрос стоимости сноса зданий, влияющей на окупаемость затрат, поскольку первоначальные затраты должен нести город. На величину затрат, представленную в первоначальном проекте, влияют как объективные, так и субъективные факторы. Затраты объективно высоки из-за расходов на расселение жильцов сносимых зданий и ремонт предоставляемого жилья. С другой стороны, стоимость непосредственных работ по сносу зданий бралась по данным крупнейшего треста — ПО "Норильскбыт", причем она определялась на основании коэффициентов удешевления работ. В то же время у частных подрядчиков данные работы в 3 раза дешевле. Кроме того, частные подрядчики планируют существенно снизить стоимость работ за счет использования сезонных рабочих (проведение работ в летний период гораздо дешевле, но трест проводит работы круглогодично для загрузки персонала).

Расчеты, проведенные с учетом вышеуказанных мероприятий, показали, что срок окупаемости мероприятий по сносу избыточного жилищного фонда уменьшается с 10 до 2–2,5 лет.

Существующие структуры, сочетающие в себе функции собственника, заказчика и подрядчика, не заинтересованы в уменьшении объемов производства, а следовательно, и в уменьшении доходов. Действующая структура управления не стимулирует хозяйствующие субъекты к снижению себестоимости, в том числе путем ресурсосбережения. Поэтому одним из ключевых элементов плана стали институциональные преобразования жилищно-коммунального хозяйства города, предусматривающие реорганизацию трестов, развитие договорных отношений (прежде всего заключение договоров на управление жилищным фондом), проведение конкурсов на капитальный ремонт жилищного фонда.

Перспективы снижения объема производства коммунальных услуг должны быть учтены в тарифной политике, планах развития коммунальных предприятий (ликвидация избыточных мощностей).

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

Планы города по сжатию инфраструктуры здравоохранения предусматривали следующие основные меры:

сконцентрированы в сфере городского хозяйства (жилищно-коммунальное хозяйство, транспорт) и социальной сфере [здравоохранение и образование]

- сокращение коечного фонда;
- сокращение персонала;
- сокращение количества койко-дней в стационаре и посещений амбулаторно-поликлинических учреждений.

Закрытия учреждений не предполагалось, однако управление здравоохранения готово создать многопрофильную городскую больницу на базе слияния различных диспансеров.

ОБРАЗОВАНИЕ

Целевые установки управления образования на ближайшие два года в связи с уменьшением численности населения в результате миграции таковы:

- перевод образовательных учреждений на односменный режим работы;
- расширение сети специализированных школ (классов) за счет платных образовательных услуг;
- создание негосударственных школ для удовлетворения образовательных запросов учащихся и их родителей;
- создание системы финансирования учебной базы с использованием бюджетных и внебюджетных источников, сохранение и развитие сети учреждений дополнительного образования.

Анализ представленных городом предложений выявил следующие существенные недостатки:

1. Переход школ на односменную работу объективно сдерживается дефицитом педагогических кадров и низким уровнем зарплаты на одну ставку.

2. Развитию платных образовательных услуг в городе препятствует целый ряд субъективных факторов. Так, развитие дополнительных платных услуг в средней школе сдерживается городскими властями по причине "неплатежеспособности" населения. В то же время в 1998 г. в Норильском индустриальном институте за счет увеличения платно обучающихся студентов количество платных услуг возросло почти в 3 раза. Поскольку более 70 % родителей детей, посещающих школы и детские дошкольные учреждения, — работники комбината, а следовательно, имеют вполне приличный доход (6,5 тыс. руб. — среднемесячный доход работника на июль 1999 г.), у родителей явно есть возможность оплачивать некоторые образовательные услуги.

3. В предоставленных материалах отсутствует расчет экономии от предлагаемых мероприятий по реструктуризации сети образовательных учреждений. В то же время расчеты экспертов Фонда "ИЭГ" показывают, что при ежегодном уменьшении численности учащихся на 1000 человек (удельные расходы на одного учащегося — 10,4 тыс. руб.) возможную экономию можно оценить примерно в 10 млн руб. При сокращении одного занятого по управлению образования бюджет экономит 20,7 тыс. руб. в год, а при ежегодном планируемом уменьшении занятых на 135–155 человек экономия на заработной плате может составить 2,8–3,2 млн руб. в год. Условная стоимость содержания одного учреждения около 7 млн руб., т.е. выбытие одного учреждения в результате рационализации использования существующих мощностей может сэкономить 7 млн рублей.

1999

ОСНОВНЫЕ ВЕХИ

Эксперты Фонда принимают участие в миссии Всемирного банка по разработке проекта "Содействие миграции с Севера". Работа в Сусуманском районе Магаданской области, Норильске и Воркуте над программами местного реструктурирования.

22 июня 1999 г. утверждение решением Хабаровской городской думы программы "Основные направления социально-экономического развития Хабаровска на ближайшую и среднесрочную перспективу", разработанной специалистами Фонда "Институт экономики города" и администрацией г. Хабаровска при участии Дальневосточного научно-исследовательского института рынка.

17—18 июня 1999 г. в Москве состоялась конференция "Опыт разработки муниципальных экономических программ на современном этапе". Организаторы конференции: Министерство по делам федерации и национальностей России, Совет по местному самоуправлению в Российской Федерации, Конгресс муниципальных образований Российской Федерации, Фонд "Институт экономики города". Основная тема конференции — комплексные муниципальные программы социально-экономического развития. На конференции был представлен опыт городов Нижний Новгород, Саратов и Ярославль, где совместно с Фондом "Институт экономики города" в начале 1999 г. были разработаны программы экономического развития.

Состоялось публичное обсуждение Программы антикризисных мер и основных направлений социально-экономического развития г. Ярославля, подготовленной администрацией города и экспертами Фонда "ИЭГ".

В течение года издано
10 выпусков бюллетеня
"ЖИЛЬЕ, НЕДВИЖИМОСТЬ,
ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО" и
4 выпуска журнала "ЭРА
ГОРОДОВ"/Urban Age

ЯНВАРЬ
ФЕВРАЛЬ
МАРТ

АПРЕЛЬ
МАЙ
ИЮНЬ
ИЮЛЬ

2000

2 декабря Городская дума г. Саратова приняла комплексную муниципальную программу социально-экономического развития города, подготовленную экспертами Фонда "ИЭГ" и администрацией города.

21 октября 1999 г. на заседании Правительства Российской Федерации была обсуждена Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, в разработке которой в качестве консультирующей организации принимал участие Фонд "Институт экономики города". Концепция была одобрена Постановлением Правительства от 11 января 2000 г. № 28.

Начало работ по проекту "Совершенствование системы социальной защиты населения на местном уровне" в Новгороде, Томске, Арзамасе и Перми.

август

сентябрь

октябрь

ноябрь

декабрь

Муниципальное экономическое развитие

Ананькина Е.А., Майорова Н. В. Критерии определения внутреннего кредитного рейтинга предприятий. Вып. 2. — М.: Фонд "Институт экономики города", 1999. — 47 с.
Ананькина Е. А., Майорова Н. В. Критерии оценки кредитоспособности предприятий водоснабжения и водоотведения. Вып. 3. — М.: Фонд "Институт экономики города", 1999. — 21 с.

Муниципальное экономическое развитие. Муниципальные экономические программы городов Нижний Новгород, Саратов, Ярославль. — М.: Фонд "Институт экономики города", 1999. — 383 с.

Программа антикризисных мер и основные направления социально-экономического развития города Ярославля. — М.: Фонд "Институт экономики города", 1999. — 113 с.

Реформа городской недвижимости и земельные отношения

Высоковский А. А., Трутнев Э. К. Концепция правового зонирования города. Методы разработки на примере Хабаровска. — М.: Фонд "Институт экономики города", 1999. — 128 с.

Афанасьева Т. В., Трутнев Э. К. Правовое зонирование города. Введение в проблемы градорегулирования в рыночных условиях. — М.: Фонд "Институт экономики города", 1999. — 48 с.

Социальная защита населения

Либоракина М. И. Женщины и приватизация. — М.: РИК "Дом Русанова", 1999. — 112 с.

Финансирование объектов коммерческой недвижимости

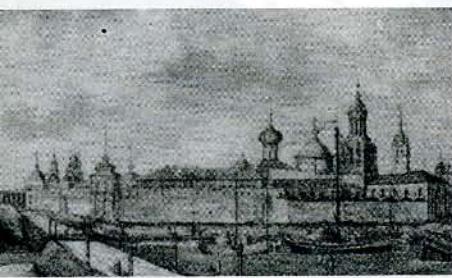
Довгялло М. В., Гофман Д. К., Ткаченко А. Ю. Лизинг как метод финансирования недвижимости. Вып. 5. — М.: Фонд "Институт экономики города", 1999. — 60 с.

Товарищества собственников жилья

Кутакова Т. Б. Рекомендации по организации товариществ собственников жилья во вновь создаваемых кондоминиумах. Вып. 6. — М.: Фонд "Институт экономики города", 1999. — 56 с.

публикации 1999 года

ЯРОСЛАВЛЬ



Совместная работа Фонда “Институт экономики города” и мэрии Ярославля началась в декабре 1998 г. — в тот непростой момент, когда волна социальных последствий августовского финансово-экономического кризиса докатилась до каждого российского города. Именно жители городов оказались тогда в самом сложном положении в связи с ростом цен и резким падением реальных доходов. Только за три послекризисных месяца соотношение среднего дохода и прожиточного минимума жителя Ярославля снизилось на 60%. 48 тыс. ярославских семей с детьми, или 39% от их общей численности, оказались за чертой бедности. Инфляция усугубила проблемы жилищно-коммунального хозяйства и городской инфраструктуры, что было чревато снижением надежности и устойчивости функционирования базовых систем жизнеобеспечения города.

В этих условиях многие видели выход в усилении директивной роли власти и возврате к административно-командным методам управления, в том числе к регулированию цен. Однако администрация города была уверена, что преодоление кризиса как раз в обратном: в создании привлекательной среды и стимулирующих условий для городского развития. Ярославлю была необходима программа первоочередных антикризисных мер в рамках общего курса на качественные преобразования правовой, социальной и экономической среды.

Обращение мэрии города к Фонду “Институт экономики города” было не случайным — уже имелся успешный опыт сотрудничества в области реформы жилищно-коммунального хозяйства. Теперь нам предстояло выйти на новый уровень взаимодействия: антикризисные меры должны были иметь комплексный характер и обеспечивать межведомственную координацию различных отраслей городского хозяйства.

Приоритетом стало смягчение социальных последствий кризиса для малоимущих семей с высокой иждивенческой нагрузкой. Основной акцент был сделан на повышение бюджетной эффективности — сокращение незэффективных расходов и мобилизацию собственных ресурсов администрации и городского сообщества в целом. Однако программа отрицала перераспределительный, пассивно-иждивенческий подход к вопросам социальной политики. Основным источником обеспечения лучших условий жизни в конечном итоге является экономический рост. Поэтому наряду с мерами по оптимизации расходов “красной нитью” в программе проходило развитие конкурсного подхода, стимулирующего формирование предпринимательской среды и хозяйственной деятельности во всех сферах городского хозяйства. Был предложен ряд мер по развитию инвестиционной активности, что в перспективе приведет к увеличению налоговых и неналоговых поступлений в городской бюджет.

В рамках этой стратегии программа объединила отдельные направления по реформированию секторов городского хозяйства. Они затронули те ключевые сферы, где администрация рассчитывала получить максимальный эффект. Предложенные антикризисные меры включали:

- Выявление резервов для перехода к адресной социальной помощи за счет оценки совокупного социального бюджета города; более эффективные способы социальной защиты населения в условиях кризиса, в том числе перевод льгот различным категориям населения в адресную форму (с учетом дохода семьи) и замену их городским пособием малоимущим семьям с детьми; постепенный переход к конкурсному финансированию социальных программ и введению социального заказа.

- Обеспечение доступных и качественных жилищно-коммунальных и транспортных услуг населению. Изыскание резервов по снижению стоимости жилищно-коммунальных услуг, сокращение бюджетных расходов за счет совершенствования тарифной политики и формирования экономической мотивации у организаций, управляющих муниципальным жилищным фондом; развитие конкурентных принципов отбора подрядчиков. Оптимизация тарифов на проезд в городском пассажирском транспорте; повышение уровня собираемости выручки от реализации билетной продукции; снижение выпадающих доходов предприятий городского пассажирского транспорта; развитие конкурентной среды на рынке городских перевозок.

Приоритетом программы стало смягчение социальных

последствий кризиса для малоимущих семей с высокой ожидаемой нагрузкой

- Развитие местной экономической базы, включая привлечение инвестиций, организацию сопровождения инвестиционных проектов, создание простых и прозрачных процедур получения разрешений и согласований и опубликование "инвестиционного профиля" города.

Рекомендации по повышению кредитоспособности мэрии Ярославля, основанные на оценке состояния бюджета с учетом основных факторов риска (на основе информации за 1994–1998 гг. и сравнительного анализа Ярославля и других городов).

В ключевых сферах (переход к адресной системе социальной поддержки населения, повышение эффективности работы жилищно-коммунального хозяйства и транспорта, привлечение инвестиций) были определены дальнейшие перспективные направления развития.

Программа была разработана за три месяца и 18 марта 1999 г. представлена общественности. Все ее мероприятия не потребовали дополнительного финансирования, ряд из них — инвентаризация социальных льгот, предоставленных федеральным и местным законодательством, и устранение случаев их необоснованного предоставления, конкурсное размещение муниципального заказа на обслуживание жилого фонда — был реализован уже зимой–весной 1999 г. параллельно с процессом разработки программы. Переход на казначейское исполнение бюджета начал в 1999 г., и в январе 2000 казначейство было выделено в отдельную структуру. Создано "одно окно" — отдел развития городской инфраструктуры, который занимается сбором технических условий для инвесторов. Сокращение неэффективных расходов было учтено в бездефицитном бюджете города на 1999 г., принятом в апреле месяце. Другие меры — оптимизация тарифов, постепенный переход на систему казначейского исполнения бюджета, активизация маркетинговой программы через создание представительства города в сети Интернет — постепенно осуществляются в 1999–2000 гг. Создан Совет предпринимателей при мэре города, готовится конкурс социальных программ в области здравоохранения, инициатором которого будет Фонд "Ярославна".

Одни результаты, например выявление финансового резерва за счет необоснованно предоставляемых льгот на сумму 200 тыс. руб. в месяц, можно легко оценить в денежном выражении. Другие ре-

зультаты, в частности активизация взаимодействия администрации и городского сообщества, сложно поддаются количественному измерению. Однако они не менее значимы. Например, такое направление антикризисной программы, как внедрение муниципального социального заказа, стимулировало связи между органами социальной защиты и общественными организациями. На "круглом столе" по презентации программы их представители впервые выступали совместно.

Оценивая результаты реализации проекта год спустя, начальник управления экономики и развития мэрии г. Ярославля Л.М.Бабушкина отметила: "Наша совместная работа с Фондом "Институт экономики города" стала своеобразным толчком, отправной точкой перемен в городе. Речь идет не только о реализации предложений, уже сформулированных в программе. Важнейший результат — это изменения, которые произошли с людьми, выход на новый уровень осмысливания городских проблем и рост профессиональной компетентности. Сегодня мы разрабатываем среднесрочный План социально-

Экономическая ситуация в городе относительно стабильна за счет накопленного ранее промышленного потенциала. Однако темпы развития сегодня зависят не только от потенциала. "Программа антикризисных мер и основных направлений социально-экономического развития г. Ярославля" основана на выявлении неиспользованных резервов, в том числе резервов самой мэрии. Примечательно, что не экономика, а социальная политика стала наиболее развернутой ее частью.

Представляя программу от имени городской администрации, надеюсь, что она станет основой для разработки всесторонней стратегии развития города, ее реализация будет способствовать дальнейшему развитию и возрождению Ярославля, улучшению жизни и быта горожан.

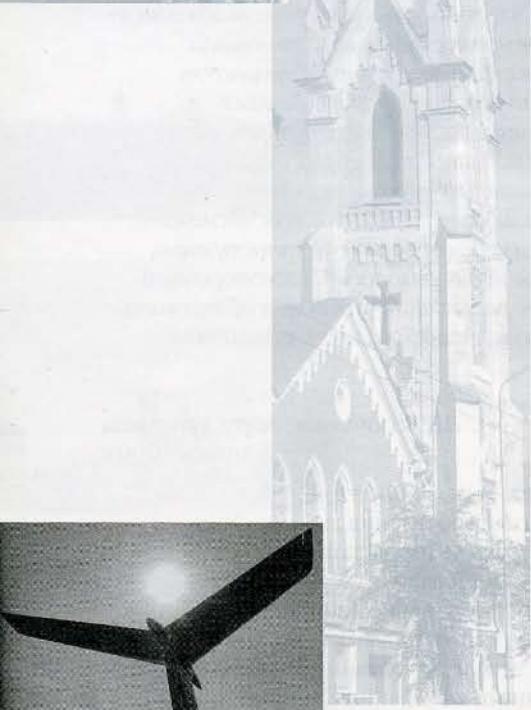
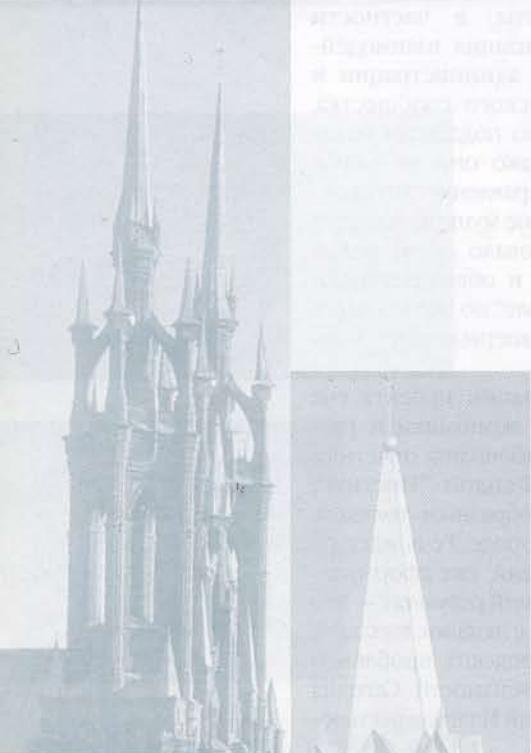
В.В.Волончунас, мэр г.Ярославля
Апрель 1999 г.

экономического развития города. В решении этой новой и сложной для местного самоуправления задачи очевидно лидерство тех отраслей городского хозяйства, чьи представители участвовали в совместном проекте с Фондом "Институт экономики города". Иначе говоря, работа по реализации намеченных целей продолжается. А это ли не главный итог любого действительно удачного начинания?

Фонд "Институт экономики города". Направление "Муниципальное экономическое развитие и социальная политика". Сектор "Социальная политика"

- оценка состояния региональной и местной нормативной базы по социальной защите населения;
- анализ динамики и структуры совокупных затрат городского бюджета на социальную поддержку населения;
- оценка уровня бюджетной обеспеченности по важнейшим услугам в социальной сфере;
- оценка эффективности социальных программ;
- разработка и внедрение рекомендаций по повышению адресности социальных программ;
- разработка и внедрение рекомендаций по совершенствованию методики и процедур оценки нуждаемости;
- разработка и внедрение рекомендаций по организации конкурсного финансирования в социальной сфере.

САМАРА



Рассказывая о насущных проблемах родного города, руководитель практически любого муниципального образования России — от малого, затерявшегося где-нибудь в бескрайних ее просторах, до крупного регионального центра — непременно упоминает ситуацию с социальными льготами, когда в результате выполнения разного рода федеральных законов и постановлений городским властям в прямом смысле приходится расплачиваться за те или иные льготы населению, предоставленные федеральными властями (на жилищно-коммунальные услуги, общественный транспорт, образование и т.д. и т.п.). И это в который раз убеждает, что проблема роста расходной части бюджета в результате выполнения требований нормативных актов федерального (субфедерального) уровня, по которым финансирование либо не предусматривается, либо не осуществляется, — одна из наиболее типичных и острых проблем финансового состояния органов местного самоуправления и субъектов Российской Федерации. В большинстве случаев это приводит к уменьшению доходной части бюджетов и росту выпадающих доходов, что, в свою очередь, отрицательно сказывается на возможности реализации собственно городских программ.

С сентября 1998 г. Фонд "Институт экономики города" при содействии Фонда Форда (США) приступил к работе над проектом "Наведенные расходы бюджетов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, связанные с нефинансируемыми федеральными мандатами". Основная задача исследования — реальная оценка объема расходов местных бюджетов, вызванных не обеспеченными соответствующим финансированием федеральными нормативно-правовыми актами.

Оценка и анализ проблемы нефинансируемых федеральных требований позволят определить более рациональные пути формирования межбюджетных отношений. Кроме того, в результате проведенного исследования будут предложены рекомендации по разработке законопроекта, который позволит в будущем, на стадии принятия федерального законодательства, разрешать проблему "наведенных" расходов.

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

В 1999 г. в рамках проекта было проведено широкомасштабное опросное исследование с привлечением представителей местных и региональных администраций для оценки интегральной величины расходов на не финансируемые федеральным правительством требования. Кроме того, было проведено детальное исследование данной проблемы в 8 городах. В результате этого исследования наиболее полные данные собраны в Самаре.

Основанный в 1586 году, г. Самара — один из наиболее экономически развитых городов Российской Федерации. Высокий уровень развития экономики играет положительную роль в наполнении доходной части бюджета города. По показателям среднедушевого обеспечения доходами и расходами Самара отстает от Казани, но превышает уровень Волгограда, Саратова и Ульяновска. Население Самары составляет 1189,5 тыс. человек.

В Самаре было проведено детальное исследование на предмет выявления федеральных законов, которые вызывают дополнительные расходы у городского бюджета, а также расходов бюджета на реализацию данных законов и механизма их финансирования. Всего выявлено около 40 федеральных законов и различных нормативно-правовых актов, которые вызывают вынужденные расходы или выпадающие доходы у бюджета г. Самары. В основном это социально ориентированные законы, которые гарантируют различным категориям населения определенные льготы. Финансирование, необходимое для реализации данных законов, осуществляется главным образом либо за счет средств городского бюджета, либо за счет организаций, предоставляющих услуги.

Расходы, которые вызывают нефинансируемые федеральные мандаты у бюджетов муниципальных образований, можно разделить на две группы:

1. Вынужденные расходы, проведенные из бюджетов муниципальных образований (кассовые расходы).

2. Потенциальные расходы бюджетов муниципальных образований (убытки организаций, предоставляющих услуги, кредиторская задолженность).

Большинство федеральных законов, которые подпадают под определение нефинансируемых федеральных мандатов, не определяют источник и механизм финансирования.

Учет расходов городского бюджета на реализацию федеральных законов, а также фактических расходов организаций, оказывающих те или иные услуги в соответствии с федеральными законами в Самаре, как и в большинстве городов России, не осуществляется. Учет расходов ведется только по отдельным льготам, при этом наиболее подробный учет ведется по предоставлению льгот на жилищно-коммунальные услуги. Кроме того, учет ведется по тем видам льгот, реализация которых требует прямых расходов городского бюджета в денежном выражении. Информация, полученная в результате такого учета, в большинстве случаев используется только в работе администрации города. Исключение составляют два федеральных закона, по которым ведется сводный учет. Это Законы "О ветеранах", "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации". По данным законам ведется подробный учет, так как расходы по их реализации отражаются отдельной статьей в городском бюджете, а также учитываются при составлении отчетности по консолидированному бюджету субъекта Федерации. Расходы бюджета на реализацию остальных законов входят в статьи расходов по различным отраслям.

На основе данных о расходах по льготам, предоставляемым в соответствии с федеральным законодательством, были выявлены расходы на реализацию федеральных законов в целом. Следует отметить, что данные по расходам городского бюджета на реализацию федеральных законов являются оценочными. Это связано с тем, что расходы по предоставлению ряда льгот невозможно распределить по каждому закону в отдельности.

Предоставление льгот на жилищно-коммунальные услуги, общественный транспорт и т.д. вызывает колоссальные убытки у организаций, оказывающих данные услуги. Компенсация убытков, а также произведенных расходов из городского бюджета в большинстве случаев осуществляется не в полном объеме.

Вынужденные расходы бюджета Самары на реализацию федеральных законов в 1998 г. составили 148938,2 тыс. руб., или 7% от собственных доходов бюджета. Данная цифра не является окончательной, так как не включает расходы по компенсации выпадающих доходов транспортным организациям, связанные с бесплатным проездом льготных категорий населения. С учетом этих расходов общая

сумма вынужденных расходов может составлять 10–12% от собственных доходов бюджета.

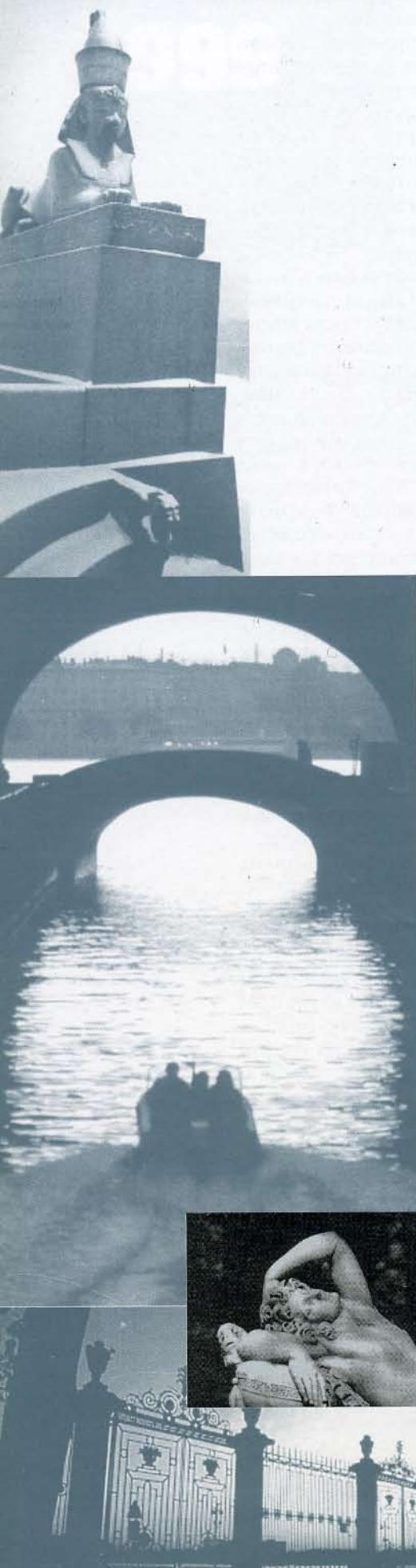
По расчетам финансового управления администрации Самары, потребность в компенсации расходов, которые производятся из городского бюджета по решению органов государственной власти, в 1999 г. составила 357,6 млн руб., или 24,6% от доходной части бюджета. Значительное увеличение нагрузки на собственные доходы бюджета в основном связано со снижением доходов бюджета в связи с сокращением нормативов отчислений от регулирующих доходов. В результате уменьшения нормативов отчислений от регулирующих доходов собственные доходы бюджета Самары по сравнению с 1998 г. уменьшились на 22,8%. Среди других факторов следует отметить новую методику формирования местных бюджетов, которую применила администрация Самарской области. В ее основу заложен принцип выравнивания бюджетной обеспеченности населения городов и районов области вне зависимости от их статуса и объема, а также состава сложившихся расходов. В настоящее время органы власти субъектов Российской Федерации стараются сконцентрировать в своих бюджетах финансовые ресурсы и централизовать расходы, которые относятся к ведению органов местного самоуправления. Так, за последние годы в Самарской области централизованы в областном бюджете расходы по выплате пособий на детей, платежи ТФОМС (территориальных фондов обязательного медицинского страхования) за неработающее население, расходы на образование, на содержание правоохранительных органов местного значения.

Ряд федеральных законов содержит положения о компенсации дополнительных расходов или выпадающих доходов местным органам самоуправления, возникших в результате решений органов государственной власти Российской Федерации, однако на практике эти законодательные нормы не реализуются. Следует отметить также, что ответственность за неисполнение законов возлагается на местные органы, а ответственность за некомпенсацию таких расходов не предусмотрена. В результате в одном случае вынужденные расходы бюджетов на реализацию федеральных законов продолжают расти, в другом случае из-за нехватки бюджетных средств дополнительные расходы ложатся на трети организации или предоставление льгот приостанавливается. Таким образом, одна из важнейших задач ближайшего времени – разработка нового механизма финансирования государственных гарантий, а также пересмотр существующих федеральных законов, предоставляющих льготы населению.

Фонд "Институт экономики города". Направление "Муниципальные финансы и межбюджетные отношения"

- разработка концепции бюджетной реформы на региональном и местном уровне;
- оценка бюджетной эффективности муниципальных и региональных программ экономического развития;
- разработка системы мониторинга региональных и муниципальных финансов;
- консультирование по вопросам повышения кредитоспособности муниципальных образований и субъектов Российской Федерации;
- разработка системы управления муниципальным и региональным долгом;
- разработка концепции муниципальных и субфедеральных займов;
- разработка системы аналитической финансовой отчетности для органов местного самоуправления и субъектов Российской Федерации;
- оценка уровня расходов, наведенных на местные и региональные бюджеты федеральным законодательством (обзор по городам и регионам России).

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Используя излюбленную терминологию прошлых лет, Санкт-Петербург можно было бы назвать "городом контрастов". Наиболее отчетливо этот "ленинградский" синдром проявляется, например, в оппозиции — один из красивейших городов мира, с уникальной архитектурой, воплотившей самый дух народа и его культурные традиции, и... огромные очереди на жилье, коммуналки "гостиничного типа" на множество семей. Подобная "революционная ситуация", на официальном языке именуемая как "остро стоящая проблема обеспечения граждан жильем", безусловно, требовала своего разрешения и во многом способствовала тому, что в Санкт-Петербурге была начата реализация программы развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, в разработке которой приняли участие специалисты Фонда "Институт экономики города". Следует отметить, что работа в этом направлении проводилась Фондом в самых различных регионах (Саратове, Нижнем Новгороде, Калининграде, Хабаровске, Самаре, Новосибирске, Екатеринбурге и др.), но именно в Санкт-Петербурге был реализован наиболее успешный в России проект по созданию условий для развития ипотечного жилищного кредитования. Во всех вышеназванных городах основное внимание было уделено:

- разработке для регионов нормативно-правовой базы, формирующей благоприятные условия для развития жилищного ипотечного кредитования;
- проведению в банках консультаций по вопросам, связанным с предоставлением и обслуживанием ипотечных кредитов;
- проведению обучающих семинаров по проблемам развития ипотечного кредитования;
- методическому и консультационному сопровождению деятельности Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

В Санкт-Петербурге программа развития ипотечного жилищного кредитования действительно имела "свое лицо". Жилищное кредитование физических лиц в городе было представлено в основном различными схемами долевого участия граждан в строительстве жилых домов, кредиты под залог жилья предоставлялись преимущественно на коммерческие цели.

Совместно со специалистами Агентства по ипотечному жилищному кредитованию эксперты Фонда провели большую работу по подготовке пилотного проекта в Санкт-Петербурге по рефинансированию ипотечных кредитов, предоставленных банками гражданам на цели приобретения жилья. Был создан и приступил к практической деятельности Северо-западный филиал Агентства, специалисты которого прошли обучение на курсе "Аттестованный ипотечный кредитор" и совместно со специалистами Агентства и экспертами Фонда занимались отбором банков-партнеров Агентства, осуществляли маркетинговую и рекламную кампанию в городе, проводили разъяснительную работу среди населения, осуществляли предварительную квалификацию граждан, желающих взять жилищный ипотечный кредит.

В пилотном проекте Агентства согласились принять участие ОАО "Промышленно-строительный банк" (СПб), КБ "Петровский", КБ "Балтийский" и ОАО "Банк Санкт-Петербург". С этими банками Агентство и администрация Санкт-Петербурга подписали соглашения об участии в программе по предоставлению и

Именно в Санкт-Петербурге был реализован наиболее успешный в России проект по созданию условий для развития ипотечного жилищного кредитования

рефинансированию долгосрочных ипотечных жилищных кредитов гражданам города. Торжественная церемония состоялась 1 марта 1999 г. в Таврическом дворце.

В результате этих соглашений были выданы первые долгосрочные ипотечные жилищные кредиты на общую сумму свыше 80 тыс. долларов США. Процентные ставки, под которые банки представили кредиты, варьируются от 15 до 18% годовых в валюте. Срок кредитования составил 10 лет.

В настоящее время проводится практическая отработка стандартов и процедур ипотечного кредитования, форм документации и отчетности, что позволяет обеспечить надежность всей схемы и привлекательность программы для потенциальных инвесторов.

Совместно с Фондом Агентство провело большую работу с администрацией Санкт-Петербурга по созданию нормативно-правовой базы, формирующей благоприятные для развития ипотеки условия. Подготовленные предложения были использованы при разработке и принятии местных законов "О развитии ипотечного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге" и "О домах временного проживания". Согласно последнему, в городе создается жилищный фонд для переселения граждан, оказавшихся не в состоянии возвратить кредит, из жилья, обремененного ипотекой. Ведется работа с органами опеки и попечительства по вопросам ипотеки жилья, где проживают несовершеннолетние, а также с органами регистрации по месту жительства, которые должны будут предоставлять кредитным организациям-залогодержателям информацию о регистрации граждан в жилье, находящемся в залоге. Кроме того, совместно с городским бюро регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним были решены вопросы, связанные с упрощением процесса регистрации сделок с недвижимостью, в том числе процедуры регистрации прав на заложенное имущество и перехода этих прав. В результате была отработана специальная трехсторонняя форма договора купли-продажи жилья, купленного на кредитные средства банка, с его одновременной ипотекой. Данная форма договора позволила, во-первых, устранив

опасные для всех участников сделки разрывы во времени между переходом прав собственности на жилье от продавца к покупателю, предоставлением последнему кредита банка и оформлением ипотеки, во-вторых, сократить сроки проведения регистрации сделки с 60 до 2–3 дней.

В ходе реализации пилотного проекта производится апробация разработанных процедур ипотечного кредитования, порядка взаимоотношений банков и Агентства. И самое главное – первые результаты опыта внедрения ипотеки в Санкт-Петербурге используются экспертами Фонда при создании нормативно-правовых основ развития жилищной ипотеки в других регионах: Новосибирске, Хабаровске, Саратове, Самаре и Нижнем Новгороде.

В течение трех лет специалисты Фонда регулярно проводят обучение по программе

"АТТЕСТОВАННЫЙ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТОР"

В настоящее время сертификаты получили около 100 работников 54 банков различных регионов России.

Программа привлекает все большее внимание со стороны банков и администраций регионов, разрабатывающих ипотечные программы, а также отдельных банков стран

СНГ.

Фонд "Институт экономики города". Направление "Жилищное финансирование"

- оказание консультаций и методической помощи банкам 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 жилищного ипотечного кредитования.

НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Повышение инвестиционной привлекательности 4 муниципальных образований Нижегородской области (Арзамас, Бор, Дзержинск, Кстово)



Оказание методической помощи по повышению инвестиционной привлекательности муниципальных образований Нижегородской области осуществлялось в рамках проекта "Разработка муниципальных программ в городах Нижегородской области". Все муниципальные образования, в которых проводилась работа, имеют значительные отличия по численности, организационной форме (два города и два района) и основным направлениям деятельности налогоплательщиков.

Дзержинск — второй по величине город Нижегородской области с ярко выраженной промышленной направленностью. Надолго промышленности в 1998 г. приходилось 81,6% от общего объема валового производства города. Основой промышленного потенциала являются предприятия химической отрасли. Доля продукции этих предприятий составила 77,5%. Таким образом, Дзержинск является классическим примером монопрофильного города с чрезвычайно слабо диверсифицированной налоговой базой, переживающей тяжелые времена.

Борский и Кстовский районы в целом похожи, хотя и не типичны для центральной части Российской Федерации, когда в состав района входит город районного значения со слабо диверсифицированной налоговой базой и сельские территории, где основной сферой деятельности является сельское хозяйство. Подобные муниципальные образования наиболее сильно ощутили на себе последствия финансово-экономического кризиса последних лет, переход к рыночным отношениям в таких районах затруднен за счет значительного количества социально-экономических проблем. Однако социально-экономическое положение Борского и Кстовского районов сильно отличается от среднероссийской ситуации.

В Кстово расположен центр нефтеперерабатывающей промышленности Волго-Вятского района. Кстовский район — третье муниципальное образование в Нижегородской области по объемам реализации продукции, товаров, работ и услуг и может считаться крупным индустриальным районом. На промышленную продукцию приходится 98,2% всей продукции района, на сельское хозяйство — 1,8%. Несмотря на то, что в районе работают предприятия энергетической, строительной, мебельной, машиностроительной, оборонной, микробиологической, пищевой, полиграфической отрасли, налоговая база района не диверсифицирована. Нефтеперерабатывающий комбинат НОРСИ дает 60% поступлений в бюджет района. Бюджет его сильно зависит от одного налогоплательщика, и, когда НОРСИ пострадал от финансового кризиса, это отрицательно сказалось на бюджете.

Борский район также в значительной степени зависит от одного налогоплательщика — АО "Борский стекольный завод" (порядка 60% налоговых поступлений), но администрация предпринимает резульгативные шаги по расширению налоговой базы района. Ведется работа по привлечению иностранных инвестиций, а также работы по 10 инвестиционным проектам. В 1998 г. Борский район стал лидером по объему инвестиций на душу населения в Российской Федерации. Основными отраслями, представленными в Борском районе, являются стекольная, строительных материалов, машиностроение и металлообработка, черная металлургия, топливная, лесная и деревообрабатывающая, легкая, пищевая, судостроение, ликеро-водочная. Несмотря на августовский кризис, в Борском районе не было значительного падения объемов промышленного производства, а по некоторым отраслям наблюдался рост, в частности по сельскому хозяйству.

Четвертым участником программы стал Арзамас. Этот город является одним из крупных культурных центров Российской Федерации. Рядом с Арзамасом находятся две достопримечательности общероссийского значения — усадьба Болдин и Дивеевский монастырь, одна из святынь православия, однако поступления от туризма не играют большой роли при

формировании бюджета города. 53,67% налоговых доходов бюджета составляют поступления от 5 крупнейших налогоплательщиков (ОАО "Арзамасский машиностроительный завод", ОАО "Арзамасский приборостроительный завод", ГП "Ликеро-водочный завод", АО "Коммаш", АО "Арзамасский хлеб"). Зависимость города от безвозмездных перечислений из вышестоящего бюджета постоянно уменьшается.

При всех отличиях этих муниципальных образований у них есть общая черта —узость налоговой базы. Даже Борский район испытывает острую нужду в уменьшении зависимости от основных налогоплательщиков. Поскольку состояние бюджетов муниципальных образований не позволяет использовать бюджетные средства для развития городов, жизненно важным становится привлечение внешних инвестиций. Помочь в решении этой проблемы и были призваны инвестиционные программы, подготовленные специалистами Фонда для этих городов.

Основной упор в инвестиционных блоках программ делался на повышение инвестиционной привлекательности муниципальных образований и помочь в повышении эффективности деятельности уже существующих предприятий. Базовым принципом стало предложение мер, которые можно реализовать в достаточно короткие сроки без привлечения значительных финансовых средств из бюджета города. Администрациям муниципальных образований был предложен целый комплекс мер:

- Увеличение информационной прозрачности бюджетов муниципальных образований. Для этого были предложены индикаторы, позволяющие инвесторам получить полную информацию о городе или районе и принять решение о дальнейшем сотрудничестве. Кроме того, открытие информации о городе призвано показать готовность администрации к сотрудничеству и следование международной практике.

- Создание нормативной базы, регламентирующей условия и методы оказания администрации муниципального образования помо-

щи в реализации инвестиционных проектов. Одним из самых важных условий для инвестора является стабильность. Установление четких правил, закрепленных законодательно, позволяет строить долгосрочные прогнозы и снижает зависимость от произвола отдельных чиновников.

- Рекомендации по работе с городской собственностью. Передача неэффективных муниципальных предприятий в управление частным структурам, предоставление возможности выкупа земельных участков предприятиям и вовлечение их в экономический оборот должны стать составной частью инвестиционной политики города.

- Предоставление информации. Во всех муниципальных образованиях Российской Федерации, и рассматриваемые не являлись исключением, расходы на жилищно-коммунальное хозяйство являются одной из основных статей бюджета. Снижения этих расходов можно достичь за счет привлечения инвестиций в проекты по реконструкции и развитию городской инженерной инфраструктуры. Для этих целей администрациям муниципальных образований была предоставлена информация о новых формах организации проектов в этой области и возможных заинтересованных фирмах.

- Содействие по распространению информации об инвестиционных проектах на территории муниципальных образований.

Все рекомендации сопровождались пакетом нормативных документов, рекомендуемых для принятия законодательными органами власти этих муниципальных образований.

Работа экспертов Фонда получила высокую оценку у специалистов администраций муниципальных образований, и уже предприняты практические шаги по реализации программ. Было принято несколько законодательных актов из числа рекомендованных в программах. Фонд "Институт экономики города" получил благодарственные письма от первых лиц администраций.

Ход работ по программе освещался более чем в десяти средствах массовой информации Нижегородской области.

АРЗАМАС

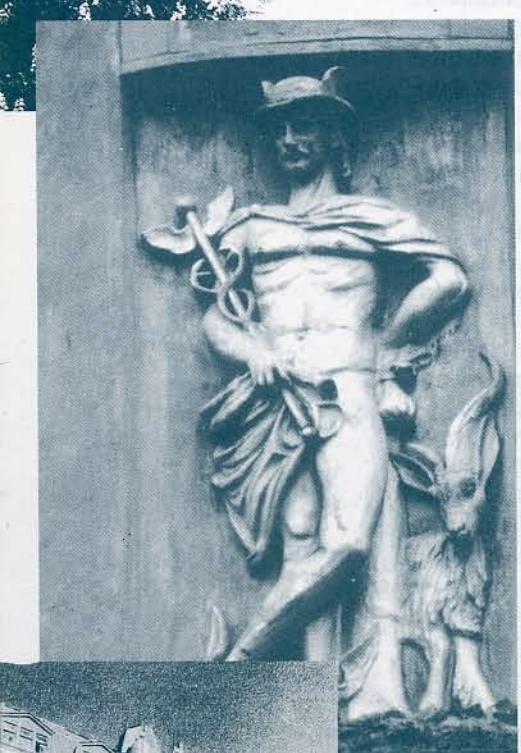
Эффект от реализации программы в течение 5 лет оценивается в 61 098 тыс. руб., что составляет порядка 24% от доходов городского бюджета.

Фонд "Институт экономики города". Направление "Финансирование недвижимости"

- 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 предприятия как единого имущественного комплекса).



САРАТОВ



Известно, что за право называться "столицей Поволжья" сегодня ведут борьбу сразу несколько городов. И один из самых серьезных претендентов на это звание — Саратов. Действительно, исторический путь Саратова, возникшего на месте одного из центров Золотой Орды в 1590 г., быстро ставшего крупным речным портом, где развивались хлебная торговля, ремесла, соляной, рыбный, кожевенный и другие промыслы, поражает даже на фоне других волжских городов с их яркой историей и самобытной культурой.

Но очень быстро мы убедились: дело не только в истории или "местном патриотизме", сегодня идея превратить Саратов в столицу Поволжья получает совершенно новое звучание. Начиная с 1996 г. регион стал широко известен благодаря многим проводимым здесь экономическим реформам. По инициативе губернатора в конце ноября 1998 г. было принято решение, поддержанное мэром Саратова, о целесообразности подготовки комплексной муниципальной программы социально-экономического развития города.

В работе над программой активно участвовали эксперты Фонда "Институт экономики города", сотрудники администрации и муниципальных предприятий и организаций, представители правительства области, городских предприятий, банков. Сотрудниками Фонда "ИЭГ" были проведены обучающие семинары по вопросам развития в Саратове ипотечного жилищного кредитования, совершенствования управления жилищно-коммунальным хозяйством и другие. Обсуждение проекта программы состоялось 1 апреля 1999 г.

Были также разработаны индикаторы, по которым будет отслеживаться выполнение программы. 2 декабря Городская дума приняла муниципальную программу на 1999–2000 гг. и поручила администрации города ежегодно, на период действия программы, в срок до 1 апреля представлять в Городскую думу информацию о ходе выполнения программы с предложениями по ее корректировке.

После принятия представительным органом самоуправления это — главный программный документ развития города.

Реализация программы основана на следующих основных принципах:

- ее положения являются обязательными для исполнения администрацией города;
- программа определяет цели, условия и порядок деятельности для предприятий, учреждений и организаций, находящихся в муниципальной собственности;
- на основе программы органы местного самоуправления координируют участие в комплексном социально-экономическом развитии территории г. Саратова предприятий, организаций и учреждений, не находящихся в муниципальной собственности;
- реализация программы опирается на творческую инициативу горожан.

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ РЕСУРС ПРОГРАММЫ

В программе выявлены наиболее важные ресурсы, на совершенствовании использования которых следует выстраивать политику пополнения бюджета и активизации деловой жизни Саратова. Это — городская земля и недвижимость.

Саратовская область и г. Саратов занимают лидирующие позиции в проведении реформы земельных отношений и создании рынка земли. Саратовская область была первым субъектом Российской Федерации, принявшим в 1997 г. Закон "О земле". Формированию рынка способствует хорошо организованная система регистрации прав на недвижимость. 39 филиалов областного учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимость не уступают по квалификации кадров и техническому оснащению центральному офису. Поэтапно внедряется система "одного окна", и сегодня большая часть филиалов и саратовский офис объединяют в одном здании все учреждения, связанные с регистрацией прав на недвижимость.

Важными элементами формирования объектов недвижимости являются выкуп земельных участков приватизированными предприятиями, а также продажа участков под застройку. На стимулирование этих процессов были направлены усилия экспертов Фонда "ИЭГ" в 1999 г., которые продолжали оказывать администрации города и представителям частного сектора содействие в разработке методических и нормативных документов, а также консультационную помощь.

ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИВАТИЗИРОВАННЫМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ

Процесс выкупа земельных участков приватизированными предприятиями, исключительно активно проходивший в 1993–1995 гг., в последующие годы резко затормозился. Причиной тому было сложное финансовое положение предприятий и высокая выкупная цена, а также то, что в городе отсутствует простой, четкий и прозрачный порядок

оформления выкупа.

В течение 1999 г. группа экспертов Фонда "ИЭГ" по земельным вопросам провела анкетирование среди более чем 50 предприятий города с целью выявить проблемы и стимулы в отношении выкупа участков. Собраны предложения представителей частного сектора относительно мер, которые могли бы стимулировать выкуп участков и формирование единых имущественных комплексов предприятий. В качестве мер по стимулированию выкупа предложено:

- фиксировать выкупную цену на уровне 5-кратной ставки земельного налога;
- всю процедуру подачи заявки, прохождения документов и выдачи окончательного решения о выкупе организовать по принципу "одного окна";
- допускать достаточно широкий набор разрешенных видов использования выкупаемых участков;
- предоставлять возможность выкупа земельного участка в рассрочку и с разбивкой его на части.

Специалисты Фонда "ИЭГ" предоставили заинтересованным предприятиям консультации по коммерческому использованию недвижимости, по возникающим в связи с этим юридическим вопросам. Выявлены предприятия, имеющие необходимые средства для выкупа. Им оказано содействие в методическом и юридическом сопровождении всего процесса выкупа.

Конкурсное предоставление участков под застройку

Саратов по праву считается пионером в конкурсном предоставлении участков под застройку: именно здесь широкое распространение получили аукционы по продаже участков в собственность и конкурсная передача их в аренду. Однако вслед за первоначальным ростом таких продаж последовал спад, а финансовая отдача от земельных торгов оказалась ниже ожидаемой. При этом на аукционы не выставлялись участки, имеющие обременения, которых в городе большинство, участки на окраинах, другие категории "трудных" участков. Помимо прочего, проблема состояла еще и в том, что не было городского нормативного акта о конкурсах по продаже участков, т.е. торгов с определенными условиями. Анализ, проведенный группой специалистов Фонда "ИЭГ" по земельным вопросам на основе опросов участников земельных аукционов, профессиональных участников рынка недвижимости, позволил подготовить предложения для программы социально-экономического развития Саратова. В

соответствующем разделе программы предлагалась система мер по активизации земельных торгов. Кроме того, был разработан проект нормативно-правового акта, детально регулирующего порядок подготовки и проведения земельных конкурсов.

Предложения программы получили высокую оценку со стороны администрации города. 20 мая мэром г. Саратова было подписано Постановление N 458 "О выполнении контрольного показателя городского бюджета на 1999 г. по продаже земли", которое основывается на рекомендациях подготовленной с участием Фонда "ИЭГ" муниципальной экономической программы. В частности, в соответствии с этим постановлением будет определен точный перечень земельных участков, предлагаемых к продаже с торгов в течение года, а также обеспечена его открытость путем публикации в средствах массовой информации, значительно увеличено количество выставляемых на торги земельных участков.

Для того, чтобы принимаемые программы воплощались в реальные дела, необходима их поддержка деловым сообществом. Эта задача может быть решена с помощью публичных обсуждений проблем рынка недвижимости. 22 июля в Саратове по инициативе Фонда "ИЭГ" организован "круглый стол" на тему "Развитие первичного рынка земли в Саратове: выкуп земель предприятий, земельные торги". Эта публичная акция стала знаменательным событием в жизни города, получила широкое освещение в средствах массовой информации. Целью "круглого стола" было начать прямой и открытый диалог между представителями предприятий, строительных компаний, риэлторских фирм, деловых кругов в целом, с одной стороны, и руководителями администрации области и города — с другой. В работе "круглого стола" участвовали представители областной и городской администрации, руководители приватизированных предприятий, в том числе крупных (заводы "Элеватормельмаш", "Рефлектор", "Электротерм-93", "Унипласт"), компаний-застройщиков, ассоциаций предпринимателей города и области.

Иными словами, задача, поставленная в программе, — от тактики выживания к стратегии развития — воплощается в жизнь.

Рассчитанный минимальный экономический эффект от реализации мероприятий, предложенных в программе (за 10-летний период), сравним с объемом годового бюджета города

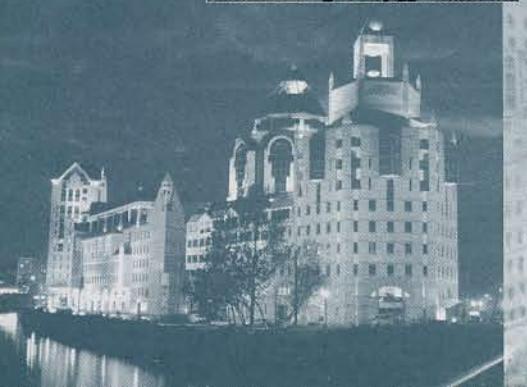
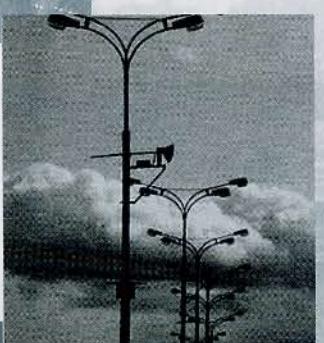
Фонд "Институт экономики города". Направление "Реформы в сфере недвижимости". Сектор "Развитие рынка земли и недвижимости"

- разработка полного пакета нормативных, правовых и других документов, обеспечивающих организацию и проведение земельных торгов;
- методическое сопровождение процесса подготовки торгов, включая выбор земельных участков, подготовку участков к торгу, в том числе анализ конъюнктуры на рынке недвижимости и спроса на земельные участки, определение начальной цены, организацию маркетинга, содействие в проведении аукциона или конкурса и подведении его итогов;
- комплексная разработка нормативно-правовой базы, регулирующей земельные отношения в субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании.

Сектор "Регистрация прав на недвижимость"

- совершенствование методологии регистрации прав на недвижимость в интересах инвесторов, финансовых институтов и владельцев частной недвижимости;
- практическое содействие совершенствованию деятельности учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;
- оказание консультационной помощи объединениям граждан и профессиональным участникам рынка в вопросах регистрации прав на недвижимость;
- проведение семинаров по сложным вопросам регистрации для профессиональных участников рынка, сотрудников учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимость, иных связанных с обеспечением рынка недвижимости организаций;
- содействие органам власти в совершенствовании нормативно-правовой базы регистрации прав на недвижимость.

МОСКВА



Преображеный за последние годы облик столицы, с типичными приметами "московского неоклассицизма" — краснокирпичной облицовкой, "новоделами от реставрации", с причудливо вкрапленными в эти аллюзии из архитектурного прошлого элементами западного стиля в высотках офисов, с действительно впечатляющим объемом жилищного строительства, наглядно свидетельствует о том, что именно здесь более активно, чем во многих других городах страны, идет градостроительная деятельность. Однако анализ показывает, что правовая основа градостроительной деятельности в столице неадекватна ни задачам демократического общества и реформирования экономики, ни установкам на активизацию рынка недвижимости и увеличение притока инвестиций, ни статусу столичного города. В опыте столицы, как в капле воды, отражается важнейшая особенность нынешней градостроительной системы России: в ней все еще сильны стереотипы административно-командного управления, блокирующие процесс рыночных преобразований. Несмотря на почти десятилетнюю продолжительность этого процесса, большая часть управленицев и профессионалов-практиков еще не осознают важность или даже опровергают саму необходимость реформирования этой системы, сложившейся в эпоху социализма.

Этот вывод не является очевидным и требует доказательств. Поэтому цель программы "Градорегулирование", разработанной экспертами Фонда в рамках программы социально-экономического развития Москвы, включала два компонента: а) провести комплексный анализ столичной нормативно-правовой базы и практики градорегулирования и б) предложить комплекс мероприятий, последовательная и целенаправленная реализация которых позволит создать в Москве общепринятые для мировой практики правовые основы для увеличения притока частных инвестиций в недвижимость и строительство, повышения инвестиционной конкурентоспособности столицы на международном и общенациональном уровнях.

ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ СИСТЕМЫ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ

Любая система градорегулирования может быть в самом обобщенном и сжатом виде охарактеризована тем, как соотносятся две ее основные части (подсистемы):

- 1) подсистема оснований для принятия решений (нормативные акты и документы зонирования), которая определяет, что можно делать и строить на земельных участках;
- 2) подсистема процедур принятия решений, которая определяет, как осуществляется то, что разрешено зонированием.

Между этими подсистемами имеется выраженная связь: чем более четко и понятно определено в правовых терминах, что можно делать и строить на земельных участках, тем более ясно организован процесс согласований, разрешительные процедуры становятся менее продолжительными, в них участвует меньшее количество административных и иных организаций-посредников, заявители получают более надежные гарантии того, что их строительные намерения будут реализованы в запланированные сроки.

ПОДСИСТЕМА ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

В Москве законодательно закреплен факт наличия "градостроительного зонирования". Однако отсутствие подлинного правового зонирования подтверждается другими фактами: 1) градостроительные регламенты устанавливаются так называемой исходно-разрешительной и проектной документацией в форме обуженного или однозначного (целевого) назначения каждого конкретного объекта; 2) изменить ранее установленные проектом назначение и параметры объекта в процессе его эксплуатации можно не на основе документов зонирования, а только по специальному разрешению правительства Москвы на основании вновь разработанной в индивидуальном порядке исходно-разрешительной документации (ИРД); 3) регулирование происходит не применительно ко всем земельным участкам в пределах территориальной зоны, а применительно к каждому отдельно выбиаемому участку на основе сугубо индивидуального (не зонального) подхода.

Практикуемое в Москве псевдозонирование не выполняет свою прямую задачу: оно не может предоставить никому, включая инвесторов, значимую в правовом отношении информацию относительно конкретного разрешенного использования конкретных участков в конкретных местах города. Зато оно выполняет другую "важную" задачу: оправдывает, закрепляет и делает абсолютно необходимой практику принятия решений по усмотрению чиновников, а также существование многосложной специально созданной административно-бюрократической структуры по разработке исходно-разрешительной документации, оплачиваемой инвесторами.

ПОДСИСТЕМА ПРОЦЕДУР ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

1. Отсутствует четкое осознание главной причины того, почему действующий порядок воспринимается инвесторами как чрезмерно сложный и практически не поддается

Важнейшая особенность нынешней градостроительной системы России: в ней все еще сильны стереотипы

административно-командного управления

"упрощению". По причине отсутствия подлин-

ного правового зонирования в Москве до сих пор не было и нет серьезных оснований для действительного упрощения ныне практикуемого порядка. Все действия в этом направлении имели декларативно-косметический характер.

2. Подготовительный этап предоставления земельных участков для застройки является для инвесторов, привыкших работать в режиме свободной частной инициативы, практически непреодолимым барьером, знаком "табу" на входжение в город.

3. Пакеты ИРД подготавливаются на средства города "про запас" с последующим предложением этих пакетов потенциальным инвесторам и оплатой подготовленных документов по мере реализации участков. При этом ИРД существенно и в худшую сторону отличается от общепринятых в мировой практике документов подобного типа, их инвестиционная привлекательность значительно ниже привлекательности документов, которые могут быть приобретены инвесторами в других "более продвинутых" в правовом отношении городах мира.

4. В городе фактически происходит вытеснение частной инициативы и ее замещение монопольной инициативой и прямыми действиями администрации, которые становятся доминирующими.

На данный момент в Москве, что называется, достигнут предел рациональности и "простоты" применяемых процедур. Достигнутое оказалось несопоставимо хуже общепринятых в мировой практике процедурных норм. Иначе говоря, налицо кризис в развитии столичной нормативно-правовой базы градорегулирования.

ЗАДАЧИ И МЕРОПРИЯТИЯ ПРОГРАММЫ

"ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЕ"

1. Обеспечить введение юридически значимых градостроительных регламентов, основанных на правовом зонировании. Для этого потребуется выполнить следующие мероприятия:

- подготовить и принять рамочный Закон "О правовом зонировании, составе, порядке подготовки и принятия "Правил застройки и землепользования в г. Москве" (проект закона приложен к программе);
- разработать и согласовать карты правового зонирования и градостроительные регламенты разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости по территориальным зонам

города в разрезе административных округов;

- подготовить и представить правительству Москвы для последующего утверждения Городской думой Закон "Правила застройки и землепользования в г. Москве".

2. Добиться реального упрощения порядка предоставления земельных участков для строительства. Для этого потребуется:

- подготовить тексты процедурных норм, а также формы необходимых документов;

- провести ревизию действующих в городе нормативных правовых актов, инструкций и прочих документов на предмет их соответствия принятым актам зонирования; подготовить предложения по упразднению отдельных актов, внести в них дополнения и изменения.

3. Трансформировать систему документации градостроительного планирования и проектирования, привести ее в соответствие с нормами правового зонирования; это предлагается выполнить путем ревизии действующих актов по указанному вопросу в свете их соответствия положениям правового зонирования, а также подготовки и принятия нового нормативного правового акта о составе, порядке разработки, согласования, утверждения и применения документации о градостроительном планировании и застройке города.

4. Создать основы открытой для общественности системы градорегулирования. Для этого следует: а) провести ревизию действующих актов, б) подготовить и принять новый нормативный правовой акт об участии граждан в принятии и реализации градостроительных решений.

5. Сформировать свод нормативных правовых актов, комплексно регламентирующих процессы застройки и землепользования. Для этого необходимо:

- закрепить в серии соответствующих нормативных правовых актов дополнительные нормы регулирования землепользования и застройки (те, которые еще не были выработаны, и те, которые развиваются положения ранее принятых актов);

- подготовить и обеспечить принятие сводного нормативного правового акта по вопросам землепользования и застройки — "Устава градорегулирования г. Москвы".

Фонд "Институт экономики города". Направление "Реформы в сфере недвижимости". Сектор "Правовое зонирование"

Услуги по подготовке нормативно-правовой базы регулирования землепользования и застройки, основанной на системе правового зонирования:

- разработка "Правил землепользования и застройки", включая подготовку:
 - концепции правового зонирования города, поселения, иного муниципального образования;
 - градостроительных регламентов — карт зонирования с приписанными к каждой зоне видами разрешенного использования земельных участков и параметров разрешенного строительства;
 - правовых норм и процедур;
- подготовка законопроектов для субъектов Российской Федерации и проектов нормативных правовых актов для регионов и городов, а также пособий и методических материалов по отдельным аспектам регулирования землепользования и застройки;
- подготовка и проведение информационно-обучающих семинаров по введению в систему регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования для сотрудников городской администрации и специалистов.

РАБОТА В СТРАНАХ СОДРУЖЕСТВА

Բ Գ Դ Ե Ը
Լ Խ Ծ Կ Զ Ղ
Ն Շ Ո Չ Պ Զ Ո Ւ
ԱՐՄԵՆԻԱ

УЧАСТИЕ В РАЗРАБОТКЕ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ЖИЛИЩНЫХ СЕРТИФИКАТОВ В ЗОНЕ ЗЕМЛЕТРЯСЕНИЯ В АРМЕНИИ

С августа 1999 г. эксперты Фонда совместно с Институтом экономики города (США) и Центром политического анализа (Армения) участвуют в работе над программой по разработке и реализации проекта "Жилищные сертификаты для жителей зоны землетрясения 1988 г. в Армении". По существу, это продолжение работы, проводимой в рамках международного проекта, нацеленного на выработку новой стратегии жилищной политики в республике, реализацию новых, более прогрессивных принципов решения жилищной проблемы, сложность которой во многом усиливается последствиями разрушительного землетрясения, в результате которого свыше 16 тыс. жителей трех наиболее пострадавших городов более десяти лет продолжают жить во временном, зачастую совершенно неблагоустроенном жилье. Государство оказалось не в состоянии выполнить взятые на себя обязательства перед пострадавшими от землетрясения гражданами, новое строительство ведется слишком медленными темпами, средств для его финансирования недостаточно, и очередь ожидающих помощи в получении жилья не становится меньше. Новый проект предлагает новую схему финансирования на основе предоставления пострадавшим от землетрясения субсидий в форме жилищных сертификатов, позволяющих им самостоятельно в любом из районов и городов республики выбрать доступное по цене жилье как на первичном, так и на вторичном рынке. Подобная схема финансирования существенно сокращает сроки предоставления жилья, снижает расходы по финансированию программы, стимулирует строителей строить быстро и качественно, активизирует рынок жилья в республике в целом. Денежные субсидии, выделяемые конкретным гражданам в форме жилищных сертификатов, не "уходят в песок" и не "замораживаются" в незавершенном строительстве, схема их движения четко прослеживается от момента выдачи сертификата до вселения его владельца в новый дом. Граждане, имеющие денежные накопления, получают возможность использовать их в дополнение к полученной субсидии, при необходимости могут обращаться в банки за кредитами с тем, чтобы максимально улучшить свои жилищные условия. При подготовке проекта эксперты Фонда учитывали опыт ряда аналогичных программ в России, в разработке и реализации которых они принимали непосредственное участие в предыдущие годы. Это прежде всего программа "Государственные жилищные сертификаты", Программа переселения офицеров из стран Прибалтики, программы предоставления сертификатов в Великом Новгороде, Нижнем Новгороде, Ярославле и ряде других городов и регионов России. Подобная схема предоставления субсидий на приобретение жилья была предложена экспертами Фонда для решения проблем переселения жителей ряда районов Крайнего Севера России — Магадана, Воркуты, Норильска. В Армении опыт использования жилищных сертификатов апробируется впервые, поэтому наряду с использованием имеющегося опыта проводится детальное изучение организационно-правовых и социально-экономических условий в республике для того, чтобы экспериментальный проект, намеченный на начало 2000 г., прошел успешно и получил дальнейшее расширение в масштабах всей страны.



КИРГИЗИЯ

РАЗРАБОТКА СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

В настоящее время Киргизская Республика переживает острый экономический и бюджетный кризис. Более половины населения имеет доходы ниже прожиточного минимума. Правительство Киргизии оказалось в ситуации, когда единственным способом поддержания базовых отраслей инфраструктуры становится резкое повышение тарифов на основные коммунальные услуги для всех потребителей, в том числе для населения. В этих условиях особенно важно найти оптимальный способ социальной защиты наиболее уязвимых групп населения, который сделал бы подобное повышение социально приемлемым. Эти вопросы были поставлены перед экспертами Фонда "Институт экономики города", приглашеными участвовать в составе миссии Всемирного банка в Бишкек в июне-ноябре 1999 г.

Система социальной защиты в Киргизии в настоящее время достаточно сложна, она представляет собой переплетение льгот и выплат, оставшихся от советского периода, и новых инструментов, разработанных и внедренных в последние годы. Всего в республике более 36 категорий населения имеют доступ к различным льготам и пособиям, которые стоят государственному бюджету порядка 400 млн сом в год (около \$10 млн). Около 300 млн сом составляют расходы государства по выплате так называемых единых месячных пособий, которые получают семьи, находящиеся за чертой абсолютной бедности (около 15% беднейших семей с душевыми доходами ниже 100 сом — примерно треть прожиточного минимума).

НЕЗАВИСИМЫХ ГОСУДАРСТВ

Изначально предполагалось, что компенсация предстоящего повышения тарифов для наиболее бедных семей будут осуществлена путем увеличения размера единого месячного пособия. Экспертам Фонда удалось доказать, что одно только изменение размера единого месячного пособия не в состоянии обеспечить адекватную социальную защиту. В частности, в столице республики Бишкеке менее 1% населения попадало под требования программы единых месячных пособий. Между тем бремя жилищно-коммунальных платежей для семей с наименьшими доходами, по расчетам, оказывалось наибольшим как раз в Бишкеке и других крупных городах вследствие более высокой обеспеченности жилищно-коммунальными услугами. Экспертами Фонда была разработана модель, позволяющая оценивать последствия различных вариантов повышения тарифов для разных групп населения (по доходам, социальному положению, месту проживания, и т.п.) при различных параметрах социальной защиты. Было предложено дополнить механизм единых месячных пособий системой жилищных субсидий, которые гарантировали бы, что семьи не будут тратить на оплату некоторого стандартного набора жилищно-коммунальных услуг свыше 30% своего дохода.

Проведенные расчеты по нескольким десяткам вариантов используются сотрудниками Всемирного банка и Правительства Киргизии при принятии окончательного решения.

Анализ возможностей развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования

КАЗАХСТАН

В 1999 г. Фонд "Институт экономики города" участвовал в исследовании, целью которого было проведение анализа возможностей развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования граждан в Республике Казахстан. Была проведена оценка экономического положения республики и ситуации в банковской сфере, изучена практика работы ряда банков, проанализировано действующее законодательство, произведен сравнительный анализ эффективности различных финансовых инструментов, оценен платежеспособный спрос населения.

В Казахстане банки все больше обращают внимание на ипотечное кредитование, рассматривая его в качестве перспективного вида деятельности. Положительным для развития ипотеки фактором является успешное начало проведения пенсионной реформы, в результате которой была создана система формирования негосударственных пенсионных фондов и работы с их средствами через компании по управлению пенсионными активами. При создании соответствующих условий средства пенсионных фондов могут стать тем самым долгосрочным ресурсом, который необходим банкам для осуществления долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Результатом проведенного исследования стали предложения по программе развития жилищного ипотечного кредитования в Республике Казахстан. Становление развитой системы ипотечного кредитования, по мнению экспертов Фонда "ИЭГ", представляется как итеративный и многоэтапный процесс, включающий комплекс разнообразных мероприятий по формированию как первичного, так и вторичного рынков ипотечных кредитов:

- первый этап — формирование условий для развития первичного рынка ипотечных кредитов, отработка стандартов и процедур ипотечного кредитования, снижающих его риски;
- второй этап — создание системы рефинансирования ипотечных кредитов за счет эмиссии банками, осуществляющими ипотечные операции, ценных бумаг и их продажи инвесторам (относительно краткосрочная перспектива);
- третий этап — формирование унифицированного, стандартизированного и высоколиквидного рынка ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами, путем создания специализированного института вторичного рынка ипотечных кредитов, в частности Агентства по ипотечному кредитованию (долгосрочная перспектива).

Материалы проведенной работы вызвали интерес у компаний, работающих по развитию фондового рынка в Республике Казахстан, институциональных инвесторов, негосударственных пенсионных фондов, банков, планирующих развитие ипотечной деятельности.

Совещание по развитию ипотечного кредитования жилищного строительства в регионах. 12 января, г. Москва

1-й курс программы "Аттестованный ипотечный кредитор". 18–22 января, г. Москва

Семинар-выставка "Современные технологии и оборудование в инженерных системах — основа реформирования ЖКХ в Московской области".
21 января, г. Подольск

Семинар по вопросам развития регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
22 января, г. Южно-Сахалинск

Семинар по подготовке регистраторов прав на недвижимое имущество в г. Хабаровске. **25 января, г. Хабаровск**

Мини-семинар "Проблемы становления и развития системы кредитования под залог коммерческой недвижимости". **24 января, г. Казань**

Семинар "Создание нормативно-правовой базы для развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования". **27 января, г. Саратов**

Семинар "Основные направления реформирования жилищно-коммунального хозяйства".
29 января, г. Гусь-Хрустальный

Семинар "Перспективы развития первичного и вторичного рынка жилищных ипотечных кредитов. Механизмы организации финансирования проектов под залог коммерческой недвижимости в условиях финансового кризиса". **4 февраля, г. Санкт-Петербург**

Семинар "Вопросы взаимодействия учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с иными органами, осуществляющими деятельность в сфере недвижимости".
4–5 февраля, г. Саратов

Семинар "Экономическое развитие г. Архангельска".
4–6 февраля, г. Архангельск

Международный семинар "Партнерство государственных и частных предприятий в области городского хозяйства".
11–12 февраля, г. Москва

"Круглый стол" "Возможности и перспективы формирования российского рынка ипотечного кредитования". **16 февраля, г. Москва**

Совещание "Необходимые меры по поддержке реального и финансового сектора экономики России". **19 февраля, г. Москва**

"Круглый стол" с участием Клуба руководителей банковских служб связей с общественностью и рекламы. **22 февраля, г. Москва**

"Круглый стол" по вопросам развития земельных отношений, по использованию ипотечного кредитования как механизма привлечения инвестиций и по организации государственной регистрации прав на недвижимость. **22 февраля, г. Калининград**

Семинар "Тарифная политика и привлечение внебюджетных источников финансирования". **24 февраля, г. Москва**

Семинар "Основные направления реформирования ЖКХ. Организация и деятельность ТСЖ". **24–25 февраля, г. Новочеркасск**

Семинар "Основные направления реализации программы социально-экономического развития города. Вопросы развития земельных отношений в г. Чебоксары". **24–25 февраля, г. Чебоксары**

Семинар "Пути повышения эффективности работы жилищно-коммунального хозяйства". **24–25 февраля, г. Чебоксары**

Межрегиональный семинар "Государственный земельный кадастр РФ". **3 марта, г. Москва**

Всероссийская конференция "Становление и развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". **3–4 марта, г. Москва**

Семинар "Организационная деятельность и управление ТСЖ". **10 марта, г. Калининград**

Семинар для глав городов и руководителей местного самоуправления "Муниципальные программы социально-экономического развития". **11–12 марта, г. Новосибирск**

Семинар "Методические вопросы разработки муниципальных программ социально-экономического развития. Современные методы регулирования землепользования и развития рынка земли в городах". **12 марта, г. Новосибирск**

Конференция, посвященная вопросам активизации инвестиционной деятельности. **16 марта, г. Саратов**

"Круглый стол" — обсуждение проекта "Программы антикризисных мер и основных направлений социально-экономического развития г. Ярославля". **18 марта, г. Ярославль**

Конференция "Новые технологии для реконструкции и развития трубопроводных сетей коммунального назначения". **18–19 марта, г. Новгород**

"Круглый стол" контракторов РИ ("Региональная инвестиционная инициатива"). **19 марта, г. Самара**

Семинар "Основные направления преобразований в сфере ЖКХ". **23–24 марта, г. Саратов**

"Круглый стол" "Регистрация прав на имущество и проблемы развития рынка недвижимости". **24 марта, г. Южно-Сахалинск**

Презентация проекта "Программы социально-экономического развития г. Саратова". **1 апреля, г. Саратов**

Семинар "Организация деятельности ТСЖ по управлению и содержанию общего имущества в кондоминиуме". **14–15 апреля, г. Новосибирск**

Семинар "Приватизация и права женщин". **15–16 апреля, г. Москва**

"Круглый стол" "Социальные последствия приватизации для женщин". **17 апреля, г. Москва**

1-й курс программы "Аттестованный ипотечный кредитор". **19–23 апреля, г. Москва**

Конференция "Градостроительная доктрина и земельные отношения". **24–25 апреля, г. Самара**

2-й курс программы "Аттестованный ипотечный кредитор". **26–30 апреля, г. Москва**

Семинар "Основные направления преобразований в сфере ЖКХ". **29–30 апреля, г. Хабаровск**

Семинар "Целевые муниципальные займы". **10–12 мая, г. Дубна**

Межрегиональный семинар "О путях решения задач по созданию ТСЖ в Республике Бурятия". **12–13 мая, г. Улан-Удэ**

Заседание Рабочей группы по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации — МВК "Жилище". **14 мая, г. Москва**

Семинар "Обращение взыскания на заложенное в обеспечение кредитного договора жилое помещение и определение судебного порядка выселения граждан из жилых помещений, на которые обращено взыскание в судебном порядке и реализовано на торгах". **14 мая, г. Санкт-Петербург**

**В 1999 году
с участием
специалистов
Фонда проведено**

122 СЕМИНАРА

Семинар по проекту МБРР "Реформирование системы региональных финансов". 14–16 мая, Московская обл., пансионат "Лесные дали"

Межведомственный Совет по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства.
17-18 мая в Екатеринбурге

Германо-российский семинар "О ходе реформы ЖКХ в России". 18 мая, г. Москва

Семинар "Информационное обеспечение деятельности учреждений юстиции: опыт и перспективы развития".

19–20 мая, г. Нижний Новгород

19–21 мая, г. Москва
Семинар для мэров шахтерских городов. **20 мая, г. Москва**

СЕМИНАРЫ И КОНФЕРЕНЦИИ**ПРОВЕДЕНЫ В****32 ГОРОДАХ,****ИХ ПОСЕТИЛИ 10339
СЛУШАТЕЛЕЙ**

Семинар "Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в России". 25 мая, г. Нижний Новгород

Семинар "Реализация программы ипотечного жилищного кредитования". 26 мая, г. Санкт-Петербург

Межрегиональное совещание "Саратов сегодня и завтра. Пути развития в XXI веке". 26–27 мая, г. Саратов

Семинар-совещание "Экономические аспекты реформы ЖКХ". 26 мая, г. Хабаровск

Семинар "Анализ кредитоспособности городов". 27 мая, г. Москва

Коллегия администрации Хабаровского края "Рассмотрение концепции создания системы управления недвижимостью на территории Хабаровского края". 9 июня, г. Хабаровск

Учебный семинар для сотрудников учреждений юстиции. 10 июня, г. Южно-Сахалинск

2-й Национальный конгресс по недвижимости и 8-й съезд Российской гильдии риэлторов. 17–18 июня, г. Москва

Конференция "Опыт разработки муниципальных экономических программ на современном этапе". 17–18 июня, г. Москва

Семинар "Реконструкция и модернизация жилищного фонда". 23 июня, г. Чебоксары

VII Международная конференция Российского общества оценщиков. 24 июня, г. Москва

Семинар "Вопросы управления жилищным фондом в кондоминиумах". 24–25 июня, г. Ярославль

Семинар "Использование механизмов кредитования под залог объектов коммерческой недвижимости для работы на российском рынке инвестиционных программ". 30 июня–2 июля, г. Светлогорск, Калининградская область

Семинар "Проблемы реформирования ЖКХ и развития ТСЖ". 15 июля, г. Чебоксары

"Круглый стол" "Развитие рынка земли в Саратове". 23 июля, г. Саратов

Семинар "Реформа межбюджетных отношений на региональном уровне". 23 июля, г. Москва

Конференция "Создание кондоминиумов и жилищных товариществ в рамках осуществления жилищно-коммунальной реформы". 22–24 июля, г. Москва

Совещание-семинар об особенностях регистрации прав на недвижимое имущество и взаимодействии городских властей и служб с филиалом учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество. 28 июля, г. Комсомольск-на-Амуре

Семинар "Роль банков в ипотечном кредитовании". 12–14 июля, г. Новосибирск

"Круглый стол" по обсуждению проекта "Программы социально-экономического развития Кстовского района Нижегородской области". 1 сентября, г. Кстово

Презентация "Программы экономического развития г. Арзамаса". 2 сентября, г. Арзамас

Презентация "Программы экономического развития г. Дзержинска". 9 сентября, г. Дзержинск

Конференция "Перспективы развития банковской системы России в следующем тысячелетии. Новые возможности для клиентов". 16–17 сентября, г. Соchi

Конференция "Проблемы повышения эффективности работы структур городского хозяйства в городах Нижегородской области". 17 сентября, г. Кстово

Научно-практическая конференция "Новосибирск на рубеже XXI века: перспективы развития и инвестиционные возможности". 21–24 сентября, г. Новосибирск

"Круглый стол" по обсуждению "Программы социально-экономического развития г. Дзержинска". 22 сентября, г. Дзержинск

Семинар "Деятельность ТСЖ по управлению недвижимым имуществом в кондоминиуме". 22–23 сентября, г. Новочеркасск

Семинар "Экономическое развитие и привлечение инвестиций в городах Нижегородской области". 29 сентября, г. Бор Нижегородской области

Всероссийское совещание "Государственная программа "Жилище": итоги выполнения этапа 1996–1998 гг. и перспективы ее реализации в 2000 г.". 29–30 сентября, г. Чебоксары

Семинар "Основы ипотечного кредитования в России". 27–28 сентября, г. Самара

1-я Всероссийская научно-практическая конференция "Программа жилищных компенсаций: задачи и опыт реализации". 6–7 октября, г. Москва

Семинар "Введение в систему правового зонирования. Опыт разработки "Правил застройки и землепользования" в городах России". 7 октября, г. Чебоксары

Семинар "Проблемные вопросы формирования и размещения муниципального заказа". 17 октября, г. Кингисепп, Ленинградская обл.

"Круглый стол" "Проблемы адресной социальной поддержки семей на муниципальном уровне". 22 октября, г. Арзамас

Семинар "Механизм взаимодействия риэлторских фирм с банковскими структурами". 26 октября, г. Москва

Конференция "Стратегический план: концепция развития города". 26–27 октября, г. Омск

Семинар "Российские финансовые инструменты. Кредитоспособность, финансовые инструменты для реального сектора и частных инвесторов, проектное финансирование". 27–28 октября, г. Москва

Конференция "Обсуждение концепции генерального плана г. Калининграда". 29–30 октября, г. Калининград

Семинар "Сделки с недвижимостью при ипотечном жилищном кредитовании граждан, их заключение и регистрация". 10 ноября, г. Саратов

Семинар "Проблемы создания рынка недвижимости". 11 ноября, г. Хабаровск

Семинар "Проблемы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в контексте взаимодействия административных органов". 12 ноября, г. Комсомольск-на-Амуре

Семинар "Проблемы создания рынка недвижимости" для сотрудников учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество. 15 ноября, г. Южно-Сахалинск

Семинар "Долгосрочное жилищное финансирование в России". 18–20 ноября, г. Москва

Конференция "Современные информационные технологии и эффективные организационные решения в планировании и управлении развитием территорий и населенных пунктов". 23–24 ноября, Подольский р-н, Московская обл.

Семинар "Об условиях вовлечения в оборот объектов незавершенного строительства в Самарской области". 25 ноября, г. Самара

Конференция "Монопрофильные города и градообразующие предприятия: проблемы и пути развития". 26–27 ноября, г. Москва

Семинар "Анализ системы региональных финансов". 30 ноября, г. Москва

Международная практическая конференция "Ипотека в России". 30 ноября – 2 декабря, г. Москва

Совещание по представлению 1-й редакции "Правил застройки и землепользования в г. Хабаровске". 1 декабря, г. Хабаровск

"Круглый стол" "Влияние введения системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступления в силу Налогового кодекса на развитие региональных рынков недвижимости на примере Тверской области". 8 декабря, г. Тверь

"Круглый стол"-совещание "Обсуждение 2-й редакции "Правил землепользования и застройки г. Самары" по замечаниям администрации органов". 9 декабря, г. Самара

Семинар "Основные проблемы реформирования ЖКХ". 11–12 декабря, г. Калининград

Организация деятельности ТСЖ. 9 декабря, г. Хабаровск 2-й курс программы "Аттестованный ипотечный кредитор". 13–17 декабря, г. Москва

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ ПРЕЧЕНЬ ПРАВОВЫХ АКТОВ, В РАЗРАБОТКЕ КОТОРЫХ ПРИНЯЛ УЧАСТИЕ ФОНД “ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА”

- Постановление Правительства Российской Федерации “О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг на 1999 г.” от 24 февраля 1999 г. № 205
- Проект Указа Президента Российской Федерации “О внесении изменений в концепцию реформы жилищно-коммунального хозяйства”
- Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Одобрена на заседании Правительства Российской Федерации 21 октября 1999 г. Утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 г. № 28
- Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 февраля 1999 г. № 167
- Положение об органе по регулированию цен и тарифов на услуги ЖКХ. Утверждено Приказом Госстроя Российской Федерации от 9 июля 1999 г. № 7
- “Порядок проведения финансовых и технологических экспертиз тарифов на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации”. Утвержден Постановлением Госстроя России от 21 мая 1999 г. № 39
- Закон Санкт-Петербурга “О развитии жилищного кредитования в Санкт-Петербурге”. Принят Законодательным собранием Санкт-Петербурга 13 января 1999 г. № 7-2
- Закон Санкт-Петербурга “О домах временного проживания”. Принят Законодательным собранием Санкт-Петербурга 28 января 1999 г. № 23-6
- Решение Городской думы г. Нижний Новгород “О комплексе мер по дальнейшему развитию рыночной инфраструктуры г. Нижний Новгород” от 17 февраля 1999 г. № 16
- “Муниципальная программа социально-экономического развития г. Саратова на 1999-2001 гг.”. Утверждена решением Городской думы г. Саратова от 2 декабря 1999 г. № 38-373
- “Основные направления социально-экономического развития Хабаровска на ближайшую и среднесрочную перспективу”. Утверждены решением Городской думы г. Хабаровска от 22 июня 1999 г.
- Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга “О мерах по обеспечению прав несовершеннолетних при ипотечном кредитовании жителей Санкт-Петербурга” от 28 декабря 1999 г. № 1393-р
- Проект областной целевой программы “Развитие ипотечного жилищного кредитования в Новосибирской области”. Находится на рассмотрении главы администрации Новосибирской области
- Проект Закона Новосибирской области “Об организации ипотечного жилищного кредитования в Новосибирской области”. Направлен главой администрации Новосибирской области в Новосибирский областной совет депутатов
- Проект изменений и дополнений в Регламент приватизации (продажи) на территории Нижнего Новгорода земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений нежилого фонда, объектов, не завершенных строительством, расположенных на этих участках, утвержденный Постановлением главы местного самоуправления г. Нижний Новгород от 10 марта 1998 г. № 8

ОРГАНИЗАЦИИ, ОКАЗАВШИЕ ФИНАНСОВУЮ ПОДДЕРЖКУ ФОНДУ “Институт экономики города”

Российские:

Московская городская дума • Администрация Мирнинского улуса Республики Саха (Якутия) • Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Самарской области • Департамент ЖКХ администрации г. Саратова • Муниципальное предприятие “Объединение жилищно-коммунального хозяйства” г. Бор Нижегородской обл. • Комитет по ЖКХ администрации г. Снежинска • Учебный центр комитета ЖКХ Республики Бурятия • Рязанская областная регистрационная палата • Ассоциация шахтерских городов • ОАО “Агентство по ипотечному жилищному кредитованию” • ОО “Российское общество оценщиков” • Некоммерческий фонд реструктуризации предприятий и развития финансовых институтов • Консервативное движение “Новая сила” • ЗАО “МЦФЭР” • ГНУ “Межведомственный аналитический центр социальных инноваций” • ЗАО “Техком”

Зарубежные:

Агентство международного развития США (U.S. Agency for International Development (USAID)) • Всемирный банк (World Bank) • Институт экономики города, США (the Urban Institute) • Инвестиционный фонд США — Россия (TUSRIF) • Фонд Форда (Ford Foundation) • Фонд “Евразия” (Eurasia Foundation) • Институт “Открытое общество”/Фонд Сороса (Open Society Institute) • БауКонсалт ДВ (BauConsult DV)

ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРУКТУРА

Фонда "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА"

ПРЕЗИДЕНТ

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ФИНАНСОВО-АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ДИРЕКТОР

**ПОМОЩНИК ПРЕЗИДЕНТА ПО ВОПРОСАМ
ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ**

КОСАРЕВА Н.Б. тел. 2361467

ПУЗАНОВ А.С. тел. 2360213

ГОЛЕНКОВА Г.Н. тел. 2371571

ЕЛАГИНА Е.Ю. тел. 2361269

**НАПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ
ПОЛИТИКИ**

Муниципальное экономическое развитие
Социальная политика

директор ПУЗАНОВ А.С. тел. 2360213

ВЕТРОВ Г.Ю. тел. 2360111

ЛИБОРАКИНА М.И. тел. 2364259

НАПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

Жилищно-коммунальное хозяйство
Тарифная политика
Товарищества собственников жилья

директор СИВАЕВ С.Б. тел. 2365319

ПРОКОФЬЕВ В.Ю. тел. 2366042

ЩЕГОЛЕВ А.В. тел. 2363412

КУТАКОВА Т.Б. тел. 2365319

**НАПРАВЛЕНИЕ РЕФОРМ В СФЕРЕ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Развитие рынка земли и недвижимости
Регистрация прав на недвижимость
Правовое зонирование

директор ЛАЗАРЕВСКИЙ А.А. тел. 2371401

ХАХАЛИН А.В. тел. 2360175

ЛАЗАРЕВСКИЙ А.А. тел. 2371401

АФАНАСЬЕВА Т.В. тел. 2360175

**НАПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ФИНАНСОВ И
МЕЖБЮДЖЕТНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

директор НОВИКОВ А.В. тел. 2360233

НАПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

директор ПАСТУХОВА Н.С. тел. 2371542

**НАПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ**

директор ДОВГЯЛЛО М.В. тел. 2360219

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

директор МЕЛЮХИН И.С. тел. 2361269

Издательский отдел

Библиотека



<http://www.urbaneconomics.ru>
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
furbin1@cityline.ru

113093, Москва, ул. Люсиновская, 36

тел: (095) 236 1467

факс: (095) 237 1581