

Фонд "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА"



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 1995-2000



Совет Фонда "Институт экономики города"

Негосударственная
некоммерческая
организация, имеющая
целью анализ и содействие
решению социально-
экономических проблем
развития городов и регионов

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
Лидер фракции СПС Государственной
Думы Российской Федерации

СТРАЙК Раймонд
Главный специалист Urban Institute (США)

Совет Фонда

КОСАРЕВА Надежда Борисовна
КЛЕПИКОВА Елена Григорьевна
НОВИКОВ Алексей Викторович
ПИНГИНА Маргарита Владимировна
ПУЗАНОВ Александр Сергеевич
СИВАЕВ Сергей Борисович
СУЧКОВ Андрей Юрьевич
ШАПИРО Марина Давидовна

Правление

КОСАРЕВА Надежда Борисовна
ПУЗАНОВ Александр Сергеевич
СИВАЕВ Сергей Борисович

Фонд

**ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА**



ОБРАЩЕНИЕ Президента Фонда и Председателя Попечительского совета

Истекший 2000 год, рубеж столетий и даже тысячелетий, — во многом знаковый для всех. Для нас он особенно важен, ведь мы подводим итоги деятельности Фонда, созданного 21 ноября 1995 г., за первые пять лет существования. Поэтому в годовом отчете за 2000 г. представлены результаты работы организации не только за истекший год, но и за все пятилетие.

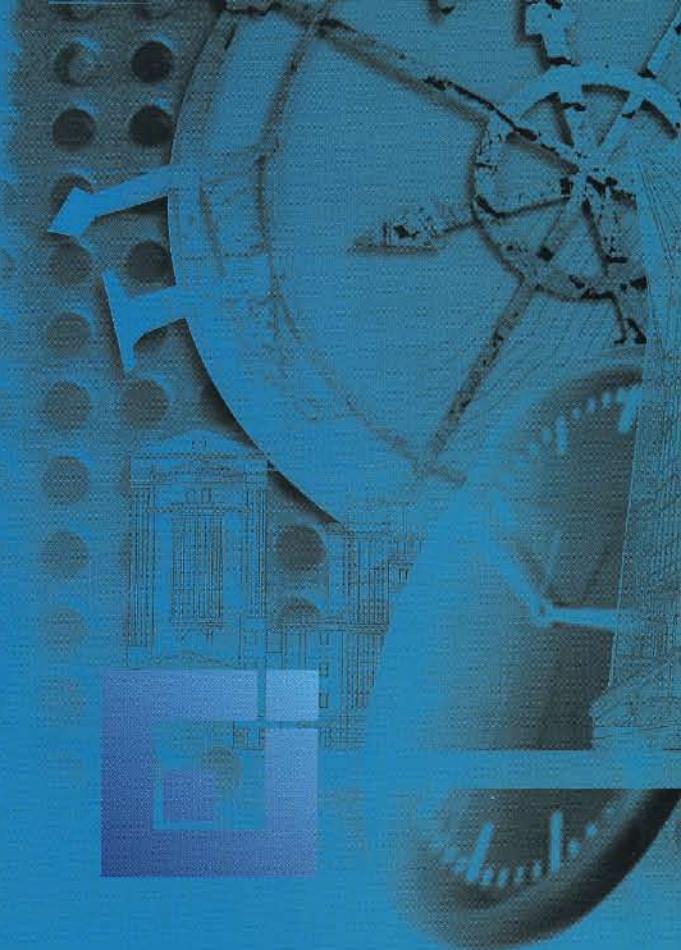
В течение этих пяти лет мы твердо следовали избранному направлению: создать эффективно действующий независимый аналитический центр в области социально-экономической политики. Ведь именно независимые негосударственные некоммерческие аналитические центры, дающие комплексную оценку ситуации по ключевым проблемам развития, начинают играть все более важную роль в определении стратегии реформирования российского общества. Участвуя в разработке альтернативных подходов к решению социально-экономических проблем, эти организации вносят существенный вклад в формирование культуры непредвзятой, научно состоятельной экспертизы, нарушая тем самым сложившуюся монополию государства.

За пять лет многое удалось достичь. Специалисты Фонда "Институт экономики города" участвовали в разработке федеральных законов, программ экономического развития городов и регионов; активно внедряли новые подходы к решению проблем, стоящих перед городами, во всех сферах экономики. Среди достижений в 2000 г. особенно хотелось бы выделить сотрудничество с Центром стратегических разработок по определению стратегических направлений жилищной политики и реформы в сфере земли и иной недвижимости, а также дальнейшее развитие направления "Социальная политика", что существенно расширило спектр нашей деятельности.

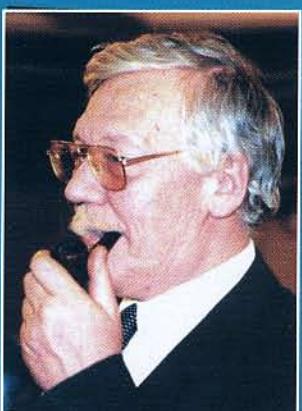
Несомненно, на этом пути у нас были и успехи, и трудности; не все из задуманного удалось претворить в жизнь. Особо подчеркнем, что многое было сделано только благодаря поддержке наших партнеров из органов государственной власти и управления, международных и общественных организаций, научных и образовательных центров, администраций городов и субъектов Российской Федерации.

Подводя итоги за первые пять лет деятельности Фонда "Институт экономики города", мы с оптимизмом и надеждой смотрим в будущее. Мы искренне убеждены, что пятилетний рубеж послужит той отправной точкой, с которой начнется новый этап институционального развития.

Мы понимаем, что формирование облика города третьего тысячелетия — задача, которую можно решить лишь общими усилиями. Но необычайно ответственна и роль каждого из субъектов этого процесса. Мы надеемся, что и в XXI веке Фонд "Институт экономики города" будет одним из лидеров деятельности, направленной на решение социально-экономических проблем развития российских городов и регионов.



Надежда КОСАРЕВА
Президент Фонда
"Институт экономики
города"

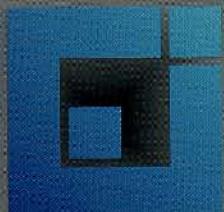


Евгений САБУРОВ
Председатель
Попечительского
совета Фонда
"Институт экономики
города"

ОСНОВНЫЕ ЗАДАИ

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

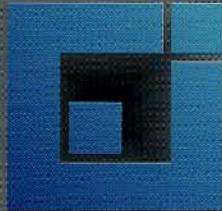
Основные виды работ и услуг



- 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 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 и недвижимости;
- проведение обучения и повышения квалификации кадров; учебно-методическая деятельность;
- пропаганда опыта, практических разработок и рекомендаций через средства массовой информации и собственную издательскую деятельность.

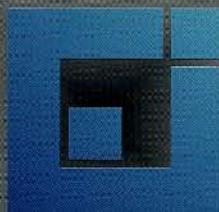
В 2000 г. Фонд "Институт экономики города" прошел комплексную аудиторскую проверку. Данный аудит был проведен одной из ведущих международных аудиторских компаний KPMG. Аудиторское заключение подтвердило соответствие ведения бухгалтерского учета и финансовой отчетности Фонда "Институт экономики города" требованиям российского законодательства. В этом же году компания KPMG провела специальный аудит средств, выделенных Агентством США по международному развитию Фонду "Институт экономики города" за период с 1998 г., в соответствии со стандартами, определенными Правительством США.

Направления деятельности



- Муниципальное экономическое развитие
- Социальная политика на муниципальном уровне
- Управление в жилищно-коммунальной сфере и других отраслях городского хозяйства: регулирование деятельности естественных локальных монополий и развитие конкуренции
- Тарифная политика, политика оплаты жилья и коммунальных услуг населением, жилищные компенсации (субсидии)
- Товарищества собственников жилья
- Развитие рынка земли и недвижимости
- Регистрация прав на недвижимость
- Разработка правил землепользования и застройки (территориальное зонирование)
- Муниципальные финансы и межбюджетные отношения
- Жилищное финансирование: ипотечное кредитование и механизмы использования бюджетных средств для решения жилищных проблем
- Финансирование коммерческой недвижимости, кредитование строительства и реконструкции жилья

Наши партнеры



- Государственные органы: Госстрой России, Минфин России, Минэкономразвития России, Министерство труда и социальной политики Российской Федерации, Министерство РФ по развитию малого и среднего предпринимательства, Минимущество России, Федеральное собрание Российской Федерации и др.
- Международные организации: Агентство США по международному развитию, Всемирный банк, Фонд Форда (США), Фонд Евразия, Институт "Открытое общество"/Фонд Сороса, Программа Европейского союза TACIS и др.
- Общественные организации: Российская гильдия архитекторов, Конгресс муниципальных образований Российской Федерации и его региональные струкции, Союз российских городов, Союз малых городов России, Ассоциация российских банков, Общество оценщиков и др.
- Научные и образовательные центры: Институт проблем экономики переходного периода (Москва), ГУ Высшая школа экономики, Бюро экономического анализа, Леонтьевский центр (Санкт-Петербург), Институт народно-хозяйственного прогнозирования РАН, Институт жилищно-коммунального хозяйства (Москва), Московский общественный научный фонд и др.
- Администрации более 50 городов и субъектов Российской Федерации.

Фонд "Институт экономики города" является членом Европейской исследовательской сети в области жилищного сектора (ENHR), Международного союза по жилищному финансированию (International Union for Housing Finance), Партнерства "Технологии переходных экономик" (Transition Policy Network) и ассоциированным членом Европейского центра поддержки фондов (European Foundation Centre).

Исполнительная структура



Фонда "Институт экономики города"

Президент
Н.Б.Косарева
тел. 236-1467

Исполнительный директор
А.С.Пузанов
тел. 236-0213

Финансово-административный директор
Г.Н.Голенкова
тел. 237-1571

Помощник президента по вопросам перспективного развития
Е.Ю.Елагина
тел. 237-1581

Направление муниципального экономического развития
директор Г.Ю.Ветров
тел.236-0111

Направление социальной политики
директор М.И.Либоракина
тел.236-4259

Направление городского хозяйства
директор С.Б.Сиваев,
зам.директора М.Д.Шапиро
тел.236- 5319

Жилищно-коммунальное хозяйство
В.Ю.Прокофьев
тел.236-6042

Тарифная политика
А.В.Щеголев
тел.236-3412

Товарищества собственников жилья
Т.Б.Кутакова
тел.236-5319

Направление реформ в сфере недвижимости
Развитие рынка земли и недвижимости
А.В.Хахалин
тел.236-0175

Регистрация прав на недвижимость
А.А.Молчанов
тел.237-1401

Градорегулирование и территориальное зонирование
Э.К.Трутнев
тел.236-0175

Направление муниципальных финансов и
межбюджетных отношений
директор А.В.Новиков
зам.директора А.Р.Ковалевский
тел.236-0233

Направление жилищного финансирования
директор Н.С.Пастухова
тел.237-1542

Направление финансирования недвижимости
директор М.В.Довгялло
тел.236-0219

Информационно-издательский центр и библиотека
директор Р.В.Зайцев
тел.236-1269



19 95-96

21 ноября 1995 г. – официальная дата создания Фонда "Институт экономики города"



Участие в разработке Федерального закона "О товариществах собственников жилья"

Содействие городам в переходе к обслуживанию жилищного фонда на конкурсной основе



Содействие городам в переходе к обслуживанию жилищного фонда на конкурсной основе

ИРазвитие конкурентной среды и систематическое проведение конкурсов в сфере обслуживания жилищного фонда, считают эксперты Фонда "Институт экономики города", — один из наиболее действенных инструментов демонополизации, способствующий постепенному переходу от формирования тарифов на основе административно установленных нормативов к рыночной системе ценообразования.

Фонд "Институт экономики города" имеет уникальный опыт по формированию конкурентной среды в сфере обслуживания и управления жилищным фондом. Сотрудниками Фонда впервые была разработана методика организации конкурсов на выполнение работ по управлению жилищным фондом и его обслуживанию. Большое внимание при этом было уделено оказанию технической помощи администрациям муниципальных образований в практической реализации конкурсного отбора подрядных предприятий, обучению сотрудников служб заказчика по программе управления и конкурсного обслуживания жилья.

Вслед за Москвой, где начиная с 1995 г. конкурсы в сфере обслуживания жилищного фонда проводятся повсеместно и регулярно и уже в 1997 г. на конкурсной основе обслуживалось 89% муниципального жилищного фонда, в 1998—2000 гг. в ряде регионов России осуществлялась работа по развитию реальной конкуренции в сфере содержания и ремонта жилья, направленная на разрушение монопольного положения государственных и муниципальных жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций. Практика показывает, что, как правило, частные фирмы, победившие в конкурсе по обслуживанию жилья, при равных с муниципальными предприятиями условиях финансирования предоставляют населению более качественные услуги или осуществляют больший объем работ. Количество конкурсов в городах за 1998—2000 гг. в целом возросло почти в 3 раза.

К настоящему времени более 30% муниципальной жилой площади в 18 различных городах, помимо Москвы, обслуживается предприятиями, отобранными в результате конкурсов. Проведение конкурсов на обслуживание и ремонт жилья в большинстве случаев позволяет снизить стоимость этих услуг на 10—15% по сравнению с исходными условиями конкурса.

Доля муниципального жилищного фонда, обслуживаемого на конкурсной основе в 18 российских городах, за период работы в них Фонда "Институт экономики города" увеличилась в 7 раз.

Новый важный шаг в проведении реформ в системе управления жилищным фондом — перевод занимающих монопольное положение в этой сфере и слабо поддающихся контролю муниципальных организаций на экономическую основу, когда взаимоотношения между управляющей компанией, отобранной на конкурсной основе, и органом местного самоуправления строятся на основе соответствующего договора. За последние несколько лет специалистами Фонда проведена большая работа в данном направлении. В соответствии с разработанным пакетом документов в конце 2000 г. в Москве был проведен конкурс на управление жилищным фондом, победителем которого стала частная управляющая компания.



онд "Институт экономики города" был

создан и зарегистрирован как
негосударственная некоммерческая

организация 21 ноября 1995 года.

Основным составом научных сотрудников, консультантов и экспертов нового института стали российские специалисты, работавшие вместе в рамках программы по техническому содействию в жилищном секторе Агентства США по международному развитию. Реализацию программы на территории России с 1992 года осуществлял Urban Institute (Вашингтон, США), который с самого начала работы над проектом активно привлекал российских профессионалов. При реализации проекта изначально была принята концепция синтеза мирового опыта и знания российской специфики в жилищной сфере. Это позволило к 1995 году сформировать коллектив квалифицированных экспертов, которые приняли решение продолжать работать вместе после окончания программы технического содействия в жилищном секторе.

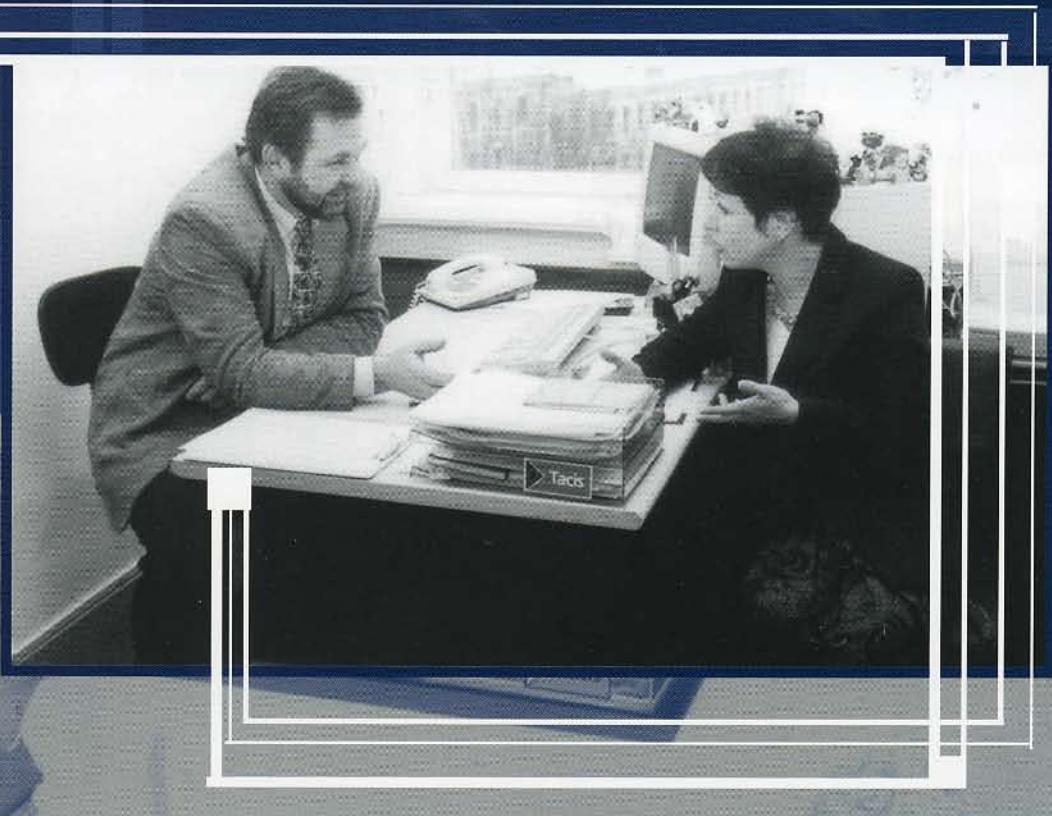
1997

Участие в разработке Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

Начало реализации учебно-квалификационной программы
"Аттестованный ипотечный кредитор"

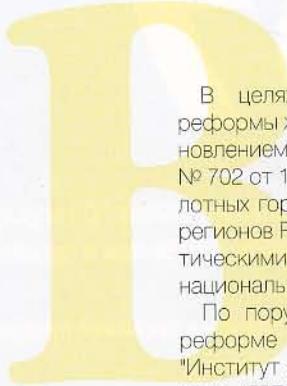
Работа в 14 pilotных городах по реформе жилищно-коммунального хозяйства

Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства



ЖИЛЬЕ
НЕДВИЖИМОСТЬ
ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

"Жилищно-экономика"
№ 11 (21) ноябрь / 1997



В целях отработки механизмов реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства Постановлением Правительства Российской Федерации № 702 от 13 июня 1997 г. был утвержден перечень пилотных городов. В него вошли 14 городов из разных регионов России, отличающиеся размерами, климатическими условиями, географическим положением, национальным составом населения и т.д.

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

Пилотные города по реформе жилищно-коммунального хозяйства:

1. Казань;
2. КансК Красноярского края;
3. Магадан;
4. Нальчик;
5. Нижний Новгород;
6. Новгород;
7. Новочеркасск Ростовской области;
8. Петрозаводск;
9. Самара;
10. Санкт-Петербург;
11. Тобольск Тюменской области;
12. Ульяновск;
13. Череповец Вологодской области;
14. Ярославль.

В результате совместной работы экспертов Фонда и специалистов в пилотных городах практически в каждом городе в 1997 г. были достигнуты положительные результаты в том или ином направлении преобразований:

- по комплексному реформированию жилищно-коммунального хозяйства — в Новгороде, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде;
- в области контроля за тарифами на жилищно-коммунальные услуги — в Ярославле, Тобольске, Канске;
- по созданию товариществ собственников жилья — в Череповце, Новочеркасске;
- в области мер социальной защиты населения при увеличении ставок оплаты жилья и коммунальных услуг — в Петрозаводске, Ульяновске, Нальчике.

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

В настоящее время работа Фонда "Институт экономики города" в большинстве этих городов продолжается. Так, по договору с департаментом жилищно-коммунального хозяйства администрации Казани разработаны рекомендации по совершенствованию структуры управления жилищно-коммунальным комплексом города. В Магадане в рамках проекта Агентства США по международному развитию с 2000 года разрабатывается целевая программа по развитию жилищно-коммунального хозяйства города. В Самаре и Череповце проводится работа по обзору бюджетных расходов на жилищно-коммунальное хозяйство в рамках реализации проекта МБРР по техническому содействию реформе бюджетной системы.

Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства

Одно из наиболее значимых событий в экономической жизни страны второй половины 90-х годов — принятие Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, которая в апреле 1997 г. была утверждена Указом Президента Российской Федерации № 425. Активное участие в ее разработке принял Фонд "Институт экономики города".

Специалистами Фонда было найдено решение наиболее острых проблем, выявившихся в ходе первых лет реформы. Проведенный анализ позволил сделать вывод о том, что рост ставок и тарифов для населения в 1994—1995 гг. в рамках системы оплаты жилья не сопровождался столь же серьезными реформами в сфере демонополизации и в системе управления отраслью. В результате не формировался механизм защиты населения как конечного потребителя услуг от попыток производителей монополистов переложить на него неоправданные издержки. При разработке концепции этот перекос в значительной степени удалось исправить.

Концепция предполагала разработку ряда важнейших нормативных документов как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. В разработке многих из них сотрудники Фонда "Институт экономики города" принимали участие как члены рабочих групп или эксперты. Фондом были подготовлены методические рекомендации разработчикам региональных программ реформы на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Одно из четырех ключевых направлений концепции — демонополизация отрасли с целью развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг, что позволит не только снизить стоимость услуг, но и повысить их качество.

По заказу Госстроя России во исполнение Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Фонд "Институт экономики города" разработал проект Программы демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг, которая была утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации № 1613 от 20 декабря 1997 г.

Основная цель выполнения Программы демонополизации и развития конкуренции в отраслях жилищно-коммунального хозяйства, как видят ее специалисты Фонда "Институт экономики города", — снижение издержек и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг. Эта цель, полагают эксперты, может быть достигнута путем создания условий для формирования конкурентной среды и осуществления антимонопольного регулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

1998

Фонд выступил учредителем Рейтинговой службы EA-Ratings, подписавшей договор о стратегическом партнерстве с Рейтинговым агентством Standard & Poor's

Работа по программе "Государственные жилищные сертификаты"

Принятие Закона об ипотеке

Стратегия жилищной политики в зоне землетрясения, Армения



План участка (от конкретного)

Организации Продавец
Орган арх-ра
Земком
Охраняющие
Органы эколог.
Лиценз. органы
Соседи

Зак-
ви-
тель

Работа по программе "Государственные жилищные сертификаты"

Одним из важнейших направлений деятельности Фонда "Институт экономики города" в сфере жилищного финансирования стало активное участие в разработке Федеральной целевой программы "Государственные жилищные сертификаты", утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 января 1998 г. № 71, которой в соответствии с Указом Президента Российской Федерации № 102 от 28 января 1998 г. придан статус Президентской программы.

В соответствии с программой реализуется схема обеспечения жильем граждан,уволенных с военной службы, а также военнослужащих,увольняемых с военной службы в ходе проведения военной реформы, и членов их семей путем предоставления безвозмездных субсидий на покупку жилья в размере от 75 до 100% от стоимости приобретения жилья по социальной норме площади, установленной для семей разной численности. Недостающая величина стоимости должна оплачиваться за счет собственных средств или средств банковского кредита. Право на получение безвозмездной субсидии и контроль за ее целевым использованием реализуются с помощью государственного жилищного сертификата, являющегося свидетельством о предоставлении безвозмездной субсидии на приобретение жилья.

Накопленный опыт предоставления безвозмездных субсидий на приобретение жилья показал, что этот метод имеет явные преимущества по сравнению с прямым бюджетным финансированием строительства жилья. Субсидии предоставляют гражданам право свободного выбора места жительства и типа жилья. Механизм государственных жилищных сертификатов обеспечивает строго целевое использование средств субсидий, позволяет более эффективно использовать бюджетные средства, предполагает возможность привлечения внебюджетных средств (собственных средств граждан и ипотечных кредитов банков) для приобретения жилья.

В рамках нормативного и методического обеспечения программы были разработаны документы, обеспечивающие правовое оформление отдельных процедур ее реализации, памятки для военнослужащих и работников рабочих комиссий на местах, разъясняющие механизм реализации программы.

Кроме того, специалистами Фонда осуществлялись консультации и помощь по методическим и правовым вопросам, возникавшим при отработке практики внедрения механизма предоставления жилья с использованием государственных жилищных сертификатов.

Итоги реализации программы продемонстрировали, что предлагаемый механизм доведения субсидии до граждан достаточно эффективно обеспечивает процесс предоставления субсидий.

С 1998 по 2000 г. в рамках реализации программы было выдано государственных жилищных сертификатов на сумму около 8 млрд рублей, приобретено 35 907 квартир.

Принятие Закона об ипотеке

Принятию Закона об ипотеке предшествовали длительные и многосторонние дебаты, отразившие весь спектр разногласий в обществе относительно прав собственности на землю и жилье, а также возможности оформления и регистрации ипотеки на эти виды недвижимого имущества как обеспечения различных финансовых обязательств, и в первую очередь кредитов банков. Поэтому введение в действие в июле 1998 г. Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", который достаточно четко определил взаимоотношения кредитора и залогодержателя, заемщика и залогодателя при приобретении жилья за счет кредитов банка, обеспеченных ипотекой, стало важнейшим шагом в создании правовых условий для развития долгосрочного жилищного ипотечного кредитования населения. Специалисты Фонда активно участвовали в этой работе как на этапе принятия закона, так и после его вступления в силу. Эксперты Фонда полагали, что задача законодателей — устраниить существующие пробелы и

неточности, снять определенные противоречия, имеющиеся в области жилищного законодательства в целом. Вся эта работа должна быть направлена на создание четких, всем понятных условий предоставления банками кредитов населению на цели приобретения жилья, более точное определение прав и обязанностей кредиторов и заемщиков, возникающих в процессе погашения кредита и, что наиболее важно, четкое определение гарантий тех и других в случае невозврата кредитов заемщиками.

Стратегия жилищной политики в зоне землетрясения, Армения

Через двенадцать лет после разрушительного землетрясения на севере Армении более 15 тысяч семей продолжают ютиться в неблагоустроенных помещениях (вагончиках, контейнерах и т.п.). Старые способы решения жилищной проблемы, ориентированные прежде всего на новое строительство, показали свою неэффективность. Начиная с 1998 г. эксперты Фонда "Институт экономики города" в составе международной рабочей группы, в которую входили также американские и армянские специалисты, занимались разработкой новой жилищной стратегии в зоне землетрясения для правительства Армении.

Работа была направлена на выявление наиболее эффективных, с точки зрения затрат, путей решения жилищных проблем пострадавших жителей Армении, а также на создание благоприятных условий для привлечения внебюджетных ресурсов.

В ходе работы был выявлен ряд важных факторов, которые необходимо было учесть при разработке программы пилотного проекта:

1. Рыночная стоимость имеющегося жилья в зоне землетрясения значительно ниже, чем затраты на новое строительство аналогичного жилья.

2. Результаты проведенного исследования показали, что значительная часть семей готова самостоятельно решить свои жилищные проблемы при условии, что им будут предоставлены определенные средства (причем требуемые суммы намного ниже стоимости нового строительства).

3. Острая нехватка жилья в зоне землетрясения вызвана крайне неравномерным распределением жилищного фонда с точки зрения площади занимаемых помещений. При наличии экономических стимулов к рациональному использованию имеющихся площадей в течение какого-то времени предложение на рынке жилья может быть достаточным для удовлетворения спроса.

Было предложено увеличить объем финансирования программы жилищных сертификатов по сравнению с ассигнованиями на строительство или реконструкцию (укрепление) жилья. На основании этих выводов правительство Армении приняло решение о проведении пилотного проекта в г. Гюмри, финансирование которого осуществлялось при поддержке Агентства США по международному развитию.

Проект начался в мае 2000 г. На церемонии вручения первых сертификатов, где присутствовал Президент Армении Р. Кочарян, была высказана особая благодарность разработчикам программы, в том числе Urban Institute (США) и Фонду "Институт экономики города". В итоге около 220 семей в Гюмри получили жилищные сертификаты. Более половины участников программы нашли подходящее жилье и подписали договоры купли-продажи в течение первых трех месяцев (срок действия сертификата — 6 месяцев). Правительство Армении планирует продолжить реализацию программы жилищных сертификатов в зоне землетрясения на постоянной основе.

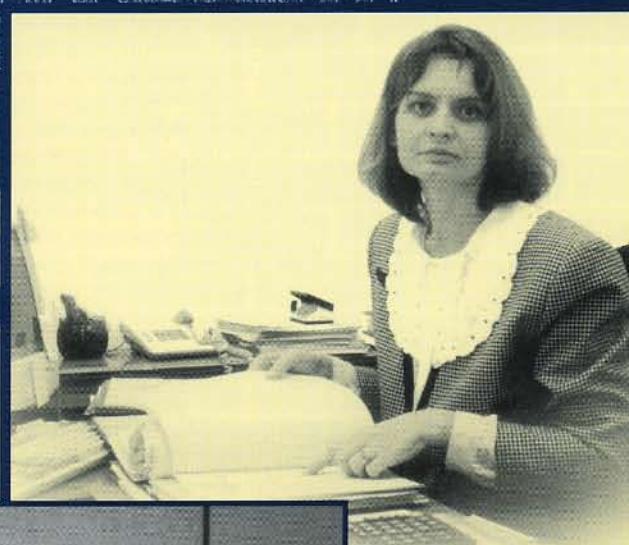
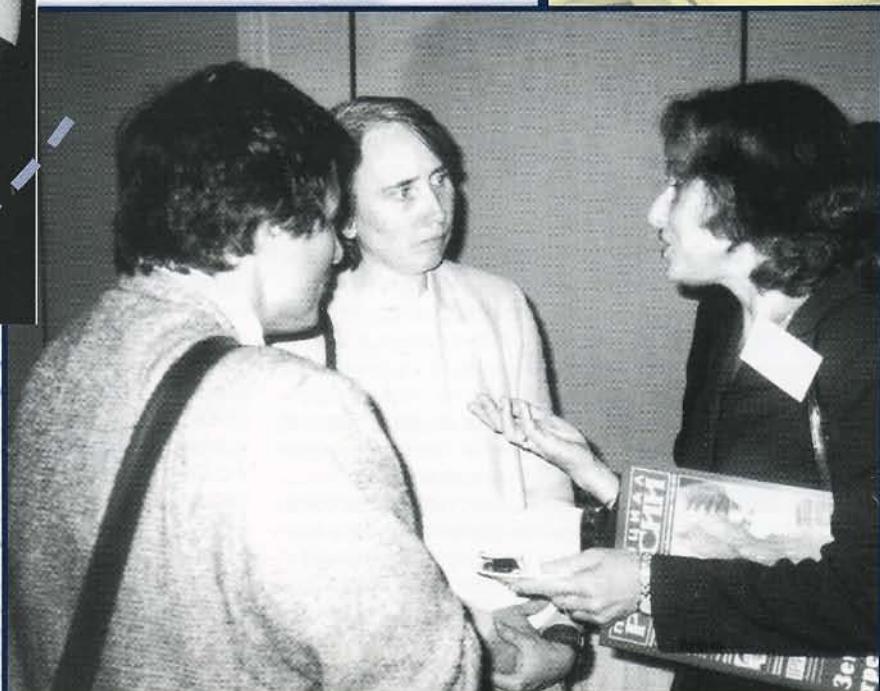
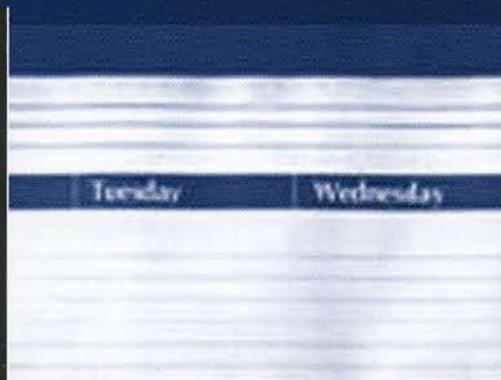
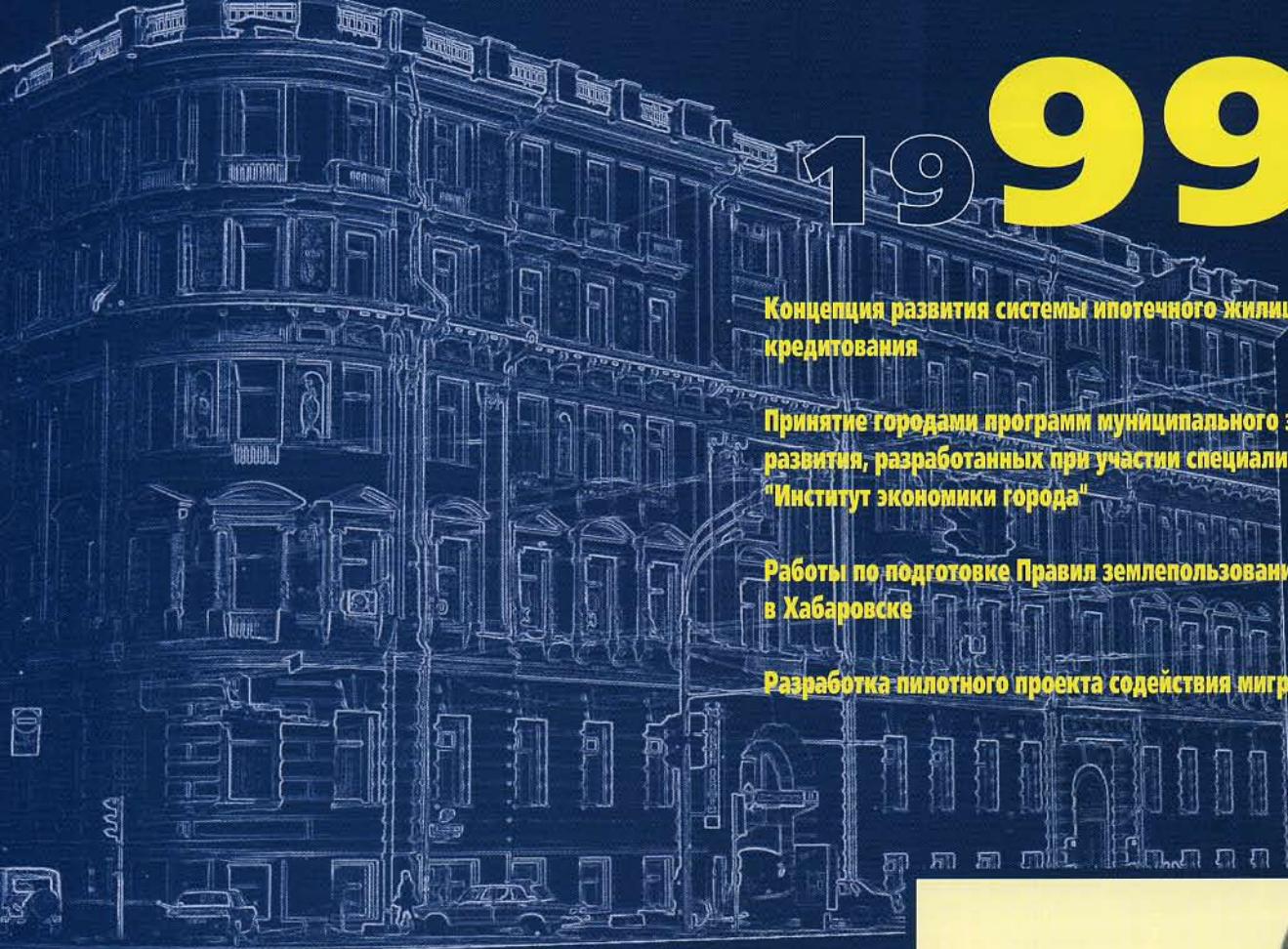
1999

Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования

Принятие городами программ муниципального экономического развития, разработанных при участии специалистов Фонда "Институт экономики города"

Работы по подготовке Правил землепользования и застройки в Хабаровске

Разработка pilotного проекта содействия миграции с Севера



Опираясь на накопленный опыт работы с регионами, отдельными банками, Агентством по ипотечному жилищному кредитованию и другими организациями, включающимися в работу на рынке жилищного кредитования населения, специалисты Фонда "Институт экономики города" приняли самое непосредственное участие в разработке Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, работа над которой продолжалась в течение всего 1999 года.

Глубокий анализ ситуации позволил экспертам Фонда сделать вывод о том, что создание предпосылок и условий для развития жилищной ипотеки невозможно без выработки единых концептуальных подходов к развитию системы ипотечного жилищного кредитования, привлечения долгосрочных ресурсов, отработки механизмов рефинансирования кредиторов, создания эффективных финансовых инструментов.

Во многих городах и регионах России стали активно развиваться различные формы предоставления жилья в кредит, в основном использующие накопления населения и бюджетные средства для предоставления небольших по размерам льготных кредитов или рассрочки при покупке жилья. Большое разнообразие внедряемых в регионах форм с использованием средств местных бюджетов для поддержки собственных жилищных программ, тем не менее, не позволило найти ответы на многие вопросы, стать основой для привлечения средств частных инвесторов, активизировать деятельность коммерческих банков в этой сфере.

Значительным шагом в разработке правовых и методологических основ ипотечного кредитования стало Постановление Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 г. № 28, одобрившее Концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Постановлением утвержден план разработки пакета нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования. Здесь содержатся рекомендации органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления по разработке на основе Концепции региональных программ ипотечного жилищного кредитования.

В ряде регионов Российской Федерации уже сделаны определенные шаги по созданию правовых основ для функционирования системы жилищного кредитования граждан. Так, в Санкт-Петербурге принятые Законы "О развитии жилищного кредитования в Санкт-Петербурге" и "О домах временного проживания". Городским бюро регистрации прав на недвижимость были решены вопросы, связанные с регистрацией прав на заложенное имущество и переходом этих прав в случае рефинансирования кредитов.

В Самарской, Саратовской, Новосибирской областях, Хабаровском крае и ряде других регионов разработаны региональные программы развития ипотечного жилищного кредитования, готовится необходимая нормативная база. Основные задачи этих прог-

рамм — обеспечение социальной защищенности граждан путем создания резервных фондов жилых помещений для выселения по решению суда неплатежеспособных заемщиков, а также создание благоприятных условий для работы и взаимодействия банков и других участников жилищного ипотечного рынка; регламентация деятельности органов опеки и попечительства по принятию решения о согласии на передачу жилья в ипотеку; обеспечение взаимодействия между органами регистрации граждан по месту жительства и кредиторами при предоставлении жилищных ипотечных кредитов и др.

Концепция имела важнейшее значение для развития системы ипотечного жилищного кредитования, послужив основой для выработки стандартов и унифицированных форм кредитной документации, активизации банковского сектора, предоставляющего ипотечные кредиты для населения на рыночных условиях, отработки механизмов рефинансирования, создания предпосылок для развития вторичного рынка ипотечных кредитов.

Принятие городами программ муниципального экономического развития, разработанных при участии специалистов Фонда "Институт экономики города"

Методические основы работы по созданию муниципальных программ экономического развития были заложены еще в 1997—1998 гг., когда Фонд "Институт экономики города" проводил pilotные проекты в Пскове и Архангельске. Однако по-настоящему мощный прорыв в этом направлении произошел в 1999 году, когда при активном содействии специалистов Фонда были подготовлены муниципальные программы экономического развития для 11 российских муниципальных образований. Поддержку этим проектам оказали Агентство США по международному развитию (программы Нижнего Новгорода, Саратова, Чебоксар, Калининграда, Хабаровска), Фонд "Евразия" (Ярославль) и Институт "Открытое общество" (Дзержинск, Арзамас, Кстовский и Борский районы Нижегородской области).

Работа над муниципальными программами в 1998—1999 гг. дала Фонду "Институт экономики города" значительный опыт, о востребованности которого свидетельствуют обращения к Фонду с предложениями разработки муниципальных программ. В 1999 г. был подготовлен проект Программы экономического развития Москвы. В 2000 г. в рамках прямого договора с местной администрацией была подготовлена "Программа реформирования городского хозяйства Мирнинского улуса" (Республика Саха (Якутия)). В начале 2001 г. заключен договор на разработку муниципальной программы социально-экономического развития с администрацией г. Железногорска (Красноярский край).

№	Город	Название	Период разработки	Разработчик
1	Ярославль	Программа антикризисных мер и основных направлений социально-экономического развития г. Ярославля	1998—1999	Администрация г. Ярославля, Фонд "Институт экономики города"
2	Нижний Новгород	Комплекс мер по дальнейшему развитию рыночной инфраструктуры г. Нижнего Новгорода	1998—1999	Городская дума, администрация г. Нижнего Новгорода, Фонд "Институт экономики города"
3	Саратов	Программа социально-экономического развития г. Саратова	1998—1999	Городская дума, администрация г. Саратова, Фонд "Институт экономики города"
4	Чебоксары	Программа социально-экономического развития г. Чебоксары	1998—2000	Чебоксарское городское собрание депутатов, администрация г. Чебоксары, Фонд "Институт экономики города"
5	Калининград	Стратегия социально-экономического развития г. Калининграда на 2000—2002 гг. (Фонд "Институт экономики города" подготовил отдельные разделы в программу)	1998—1999	Мэрия г. Калининграда, Балтийский институт экономики и финансов, Фонд "Институт экономики города"
6	Хабаровск	Основные направления социально-экономического развития г. Хабаровска на ближайшую и среднесрочную перспективу	1998—1999	Городская дума, администрация г. Хабаровска, Фонд "Институт экономики города", Дальневосточный НИИ рынка (г. Хабаровск)
7	Дзержинск	Программа социально-экономического развития г. Дзержинска	1999	Администрация г. Дзержинска, Фонд "Институт экономики города"
8	Арзамас	Программа стабилизационных мероприятий г. Арзамаса	1999	Администрация г. Арзамаса, Фонд "Институт экономики города"
9	Борский район	Муниципальная программа социально-экономического развития Борского района Нижегородской области	1999	Администрация Борского района, Фонд "Институт экономики города"
10	Кстовский район	Программа социально-экономического развития Кстовского района Нижегородской области	1999	Администрация Кстовского района, Фонд "Институт экономики города"
11	Москва	Программа экономического развития Москвы	1999	Фонд "Институт экономики города"

В основу работы над программами было положено внедрение современных методов муниципального экономического развития, основанных на сочетании принципов стратегического планирования и практических реформ в различных сферах городской экономики. Методический и организационный опыт работы над программами муниципального развития, подготовленными в 1999 г., лег в основу дальнейшей работы в этом направлении.

Работы по подготовке Правил землепользования и застройки в Хабаровске

Примечательная особенность Хабаровска в сравнении с другими российскими городами, с которыми эксперты Фонда "Институт экономики города" вели работу по проектам правового зонирования, состояла в усложненной системе

доступа к земле для строительства, когда участки предоставлялись почти исключительно на правах краткосрочной аренды сроком не более одного года или на правах так называемого "временного пользования" в пределах одного года. Кроме этого, инициатива отдельных должностных лиц, понимавших необходимость введения правового зонирования, блокировалась или тормозилась

инерционностью устоявшейся системы, невосприимчивой к преобразованиям. При содействии экспертов Фонда "Институт экономики города" была создана рабочая группа, которая стала своеобразным штабом по аккумулированию и трансляции идеологии преобразований. В ходе проекта решались следующие проблемы:

- проблема установления границ территориальных зон с приписанными к ним градостроительными регламентами разрешенного использования недвижимости (карографическое направление в рамках разработки Правил застройки и землепользования);
- проблема преобразования процедур формирования земельных участков как объектов недвижимости, подготовленных для передачи в оборот, упрощения разрешительного процесса, связанного со строительством (процедурное направление в рамках разработки Правил застройки и землепользования);
- проблема рационального взаимодействия различных органов и служб (органов архитектуры, земельного комитета, комитета по имуществу, органов экологии, охраны памятников, инженерных и других служб) в рамках процесса предоставления земельных участков, согласования проектной документации, выдачи разрешений на строительство и приемки в эксплуатацию построенных объектов;
- проблема рациональной организации процесса участия граждан в принятии градостроительных и иных решений по поводу застройки и землепользования.

Был подготовлен ряд документов, изложение которых включено в часть III проекта Правил застройки и землепользования. В их числе Положение "О проведении торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территории г. Хабаровска, или права их аренды" (утверждено Решением Городской думы от 23.03.99 г.); примерный договор долгосрочной аренды сформированного земельного участка; форма приложения к договору аренды земельного участка — "План земельного участка".

Проведены семинары и "круглые столы" по обсуждению подготовленных документов. Проект Правил застройки и землепользования обсуждался на общественных слушаниях с участием представителей деловых кругов города, специалистов, средств массовой информации, иных заинтересованных лиц. Подготовлены, опубликованы и распространены среди административных служб города, края и местных специалистов книги методического характера.

В процессе выполнения проекта активизировалась деятельность городской администрации по формированию и предоставлению земельных участков для строительства посредством проведения торгов. По сравнению с предшествующим годом в 2000 г. на торги было выставлено почти в два раза больше земельных участков, а суммы, полученные от продажи права аренды на торгах, увеличились в 4 раза.

РАЗРАБОТКА ПИЛОТНОГО ПРОЕКТА СОДЕЙСТВИЯ МИГРАЦИИ С СЕВЕРА

В 1999 г. Фонд "Институт экономики города" принимал участие в разработке pilotного проекта содействия миграции с Севера, финансируемого Всемирным банком.

Проект предполагал 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 pilotного проекта были отобраны три pilotные площадки: Воркута, Норильск и Сусуманский район Магаданской области.

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.

Разработка программы экономического развития Москвы

Важной вехой в работе Фонда "Институт экономики города" стала разработка программы экономического развития Москвы. Хотя эта работа и стоит в ряду других программ социально-экономического развития российских городов, она имеет важную отличительную особенность — программа выполнялась не по заказу правительства Москвы. Это независимая оценка, объективное мнение специалистов Фонда "Институт экономики города" о проблемах муниципального образования и предложения о путях улучшения существующего положения.

Перед сотрудниками Фонда стояла непростая задача — в сжатые сроки провести комплексный анализ основных проблем развития экономики Москвы, дать общие рекомендации по улучшению состояния городских финансов, а также внести практические предложения по решению выявленных проблем.

Результатом этой работы стал многостраничный отчет, состоящий из общей части и восьми целевых программ с приложениями. Общая часть представляла собой анализ социальной и экономической ситуации в столице и содержала описание ключевых мер, принятие которых будет способствовать улучшению состояния экономики города. Каждая целевая программа, в свою очередь, подразделялась на несколько частей по направлениям деятельности, одинаковым образом структурированных (задачи, определяющие проблему, основные пути решения и набор конкретных мероприятий с подробными инструкциями по выполнению). Целевые программы разрабатывались по важнейшим направлениям развития городской экономики.

Бюджет, долги, инвестиции и финансовые активы

Основная задача программы — реформирование системы управления финансами активами столицы с целью достижения наибольшего эффекта от их использования и повышение инвестиционной привлекательности города. Реализация этой задачи возможна за счет создания более действенной системы управления бюджетом, формирования новой инвестиционной политики и улучшения управлением долгом.

Жилищно-коммунальное хозяйство

Основная задача программы — повышение надежности предоставления и снижение реальной стоимости жилищно-коммунальных услуг. Меры по реализации этой задачи включали в себя развитие конкурентных отношений в отрасли, создание эффективного механизма регулирования естественных локальных монополий, а также максимальное развитие частной инициативы собственников жилищного фонда.

Городской пассажирский транспорт

Основная задача программы — формирование эффективно функционирующего городского пассажирского транспортного комплекса, предоставляющего качественные услуги по обслуживанию населения при минимальном уровне бюджетного финансирования. Для достижения этой цели были предложены меры по повышению эффективности эксплуатационной деятельности предприятий городского пассажирского транспорта: изучение обоснованности предоставления бюджетных дотаций, совершенствование социальной защиты маломощных граждан, содействие в доступе на рынок транспортных услуг частным перевозчикам.

Земля и недвижимость

Основная задача программы — принятие комплекса мер, направленных на создание рынка земли и недвижимости, необходимых для активизации инвестиционной и деловой активности в Москве. Поставленную задачу предполагалось решить за счет формирования эффективного механизма регулирования отношений в сфере земли, улучшения управления земельными ресурсами и объектами государственной и муниципальной недвижимости.

Градорегулирование

Основная задача программы — создание в Москве справедливых правовых основ для увеличения притока частных инвестиций в недвижимость и строительство, повышение инвестиционной конкурентоспособности столицы на международном и общечисленном уровне и обеспечение возможности для широкого участия граждан в подготовке и принятии градостроительных решений. Для решения этих задач были предложены меры по введению правового зонирования и юридически значимых градостроительных регламентов использования недвижимости.

Строительный комплекс

Основная задача программы — снижение стоимости строительства и цен на продукцию строительного комплекса при соблюдении стандартов качества. Эту задачу предлагалось осуществить за счет реализации предложений по оптимизации системы ценообразования строительных проектов, ликвидации монополии на рынке выполнения проектов и формирования прозрачной системы ценообразования строительных работ.

Содействие гражданам в улучшении жилищных условий

Основная задача программы — формирование в Москве целостной системы улучшения жилищных условий граждан. Для этого предлагалось осуществить мероприятия по прямой и косвенной поддержке со стороны города, а также использовать рыночные инструменты улучшения жилищных условий граждан с использованием как собственных средств, так и банковских кредитов.

Социальная политика

Основная задача программы — формирование справедливой социальной политики через ликвидацию уравнительного принципа распределения социальных благ, что позволяет существенно увеличить объем помощи действительно нуждающимся. Важнейшие рекомендации данного блока — введение адресной социальной помощи, развитие частной и корпоративной благотворительности в социальной сфере и платных услуг для высокообеспеченных слоев населения.

Разработанная специалистами Фонда "Институт экономики города" программа получила высокую оценку у заказчиков работы и впоследствии была передана представителям правительства Москвы в качестве рабочего документа, призванного улучшить качество жизни населения столицы. Высокое качество работы и практическая направленность подтверждается и тем, что многие предложения, внесенные разработчиками программы, в дальнейшем были использованы в деятельности правительства Москвы.

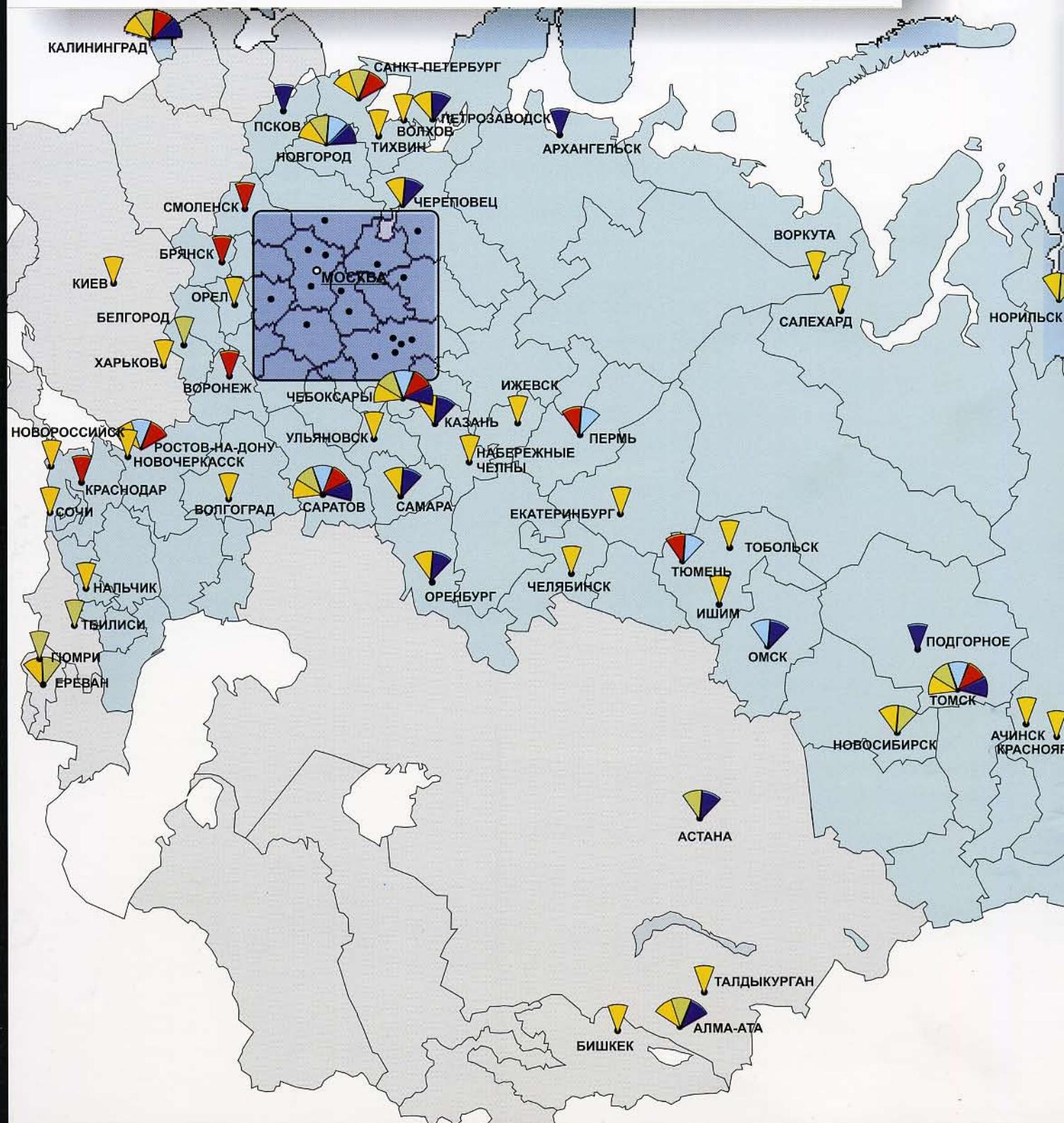
Выполнение этой работы стало еще одним фактом, свидетельствующим о признании Фонда "Институт экономики города" одним из ведущих независимых российских аналитических центров, способных решать глобальные задачи, которые требуют наличия штата высококвалифицированных экспертов во всех областях городской экономики.

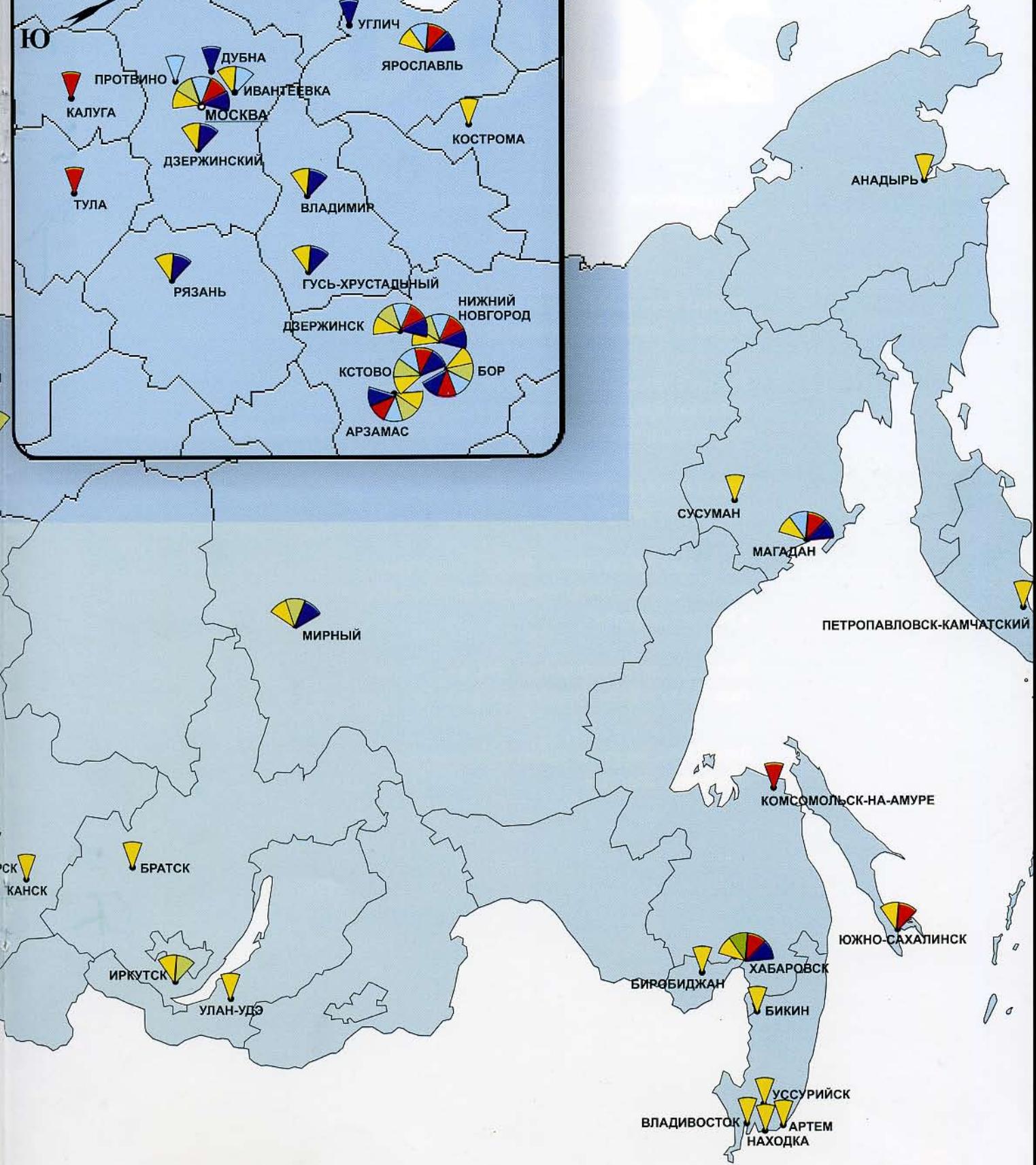
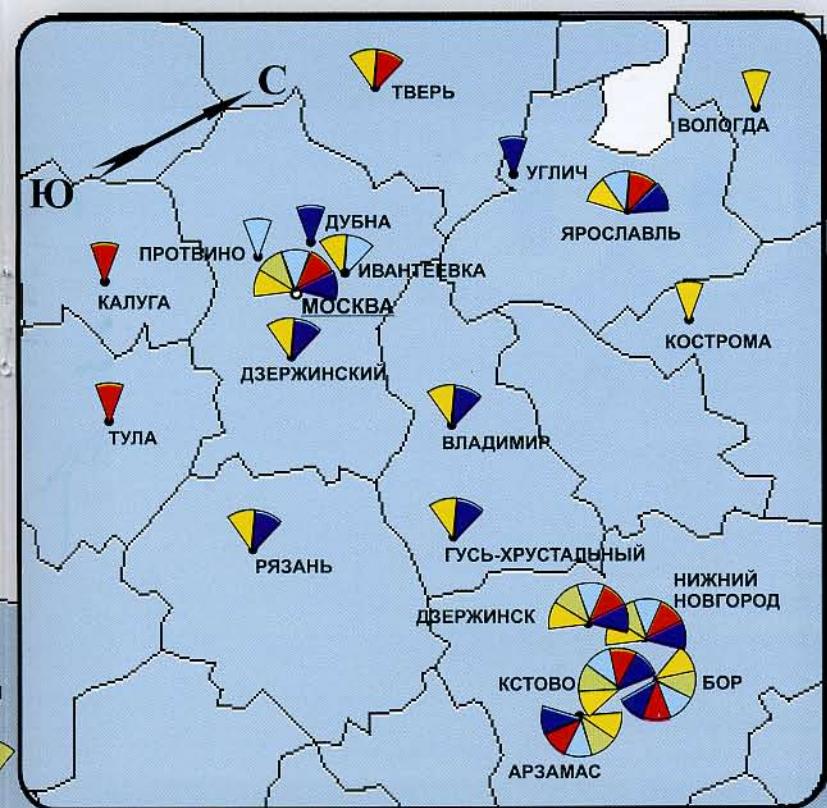
- Города-партнеры Фонда “Институт экономики города” в 1995–2000 гг.

НАПРАВЛЕНИЯ РАБОТЫ С ГОРОДАМИ:

- Жилищная политика, жилищно-коммунальное хозяйство
- Финансирование жилья и недвижимости
- Социальная политика
- Реформа городской недвижимости
- Муниципальное экономическое развитие, муниципальное финансирование

0 200 400 600 800 км





2000

**Сотрудничество с Центром стратегических
разработок**

**Работа с Комиссией Госдумы и Правительством
России по развитию ипотечного кредитования**

**Участие в проекте Всемирного банка "Содействие
в решении юридических вопросов регистрации
прав на недвижимость"**

**Проект Всемирного банка по ведомственному
жилищному фонду**

**Реализация проекта Фонда Форда "Воздействие
федерального законодательства на региональные
и местные бюджеты"**

**Международная конференция "Реформа системы
социальной защиты населения в странах СНГ"**

**Пермь-2000: окружная ярмарка социальных и
культурных проектов**

Сотрудничество Фонда "Институт экономики города" с Центром стратегических разработок началось практически сразу же после создания последнего в декабре 1999 г. Одна из основных задач Центра — "разработка концепции развития Российской Федерации на среднесрочный период" — совпала с направленностью деятельности Фонда "Институт экономики города", который к этому времени накопил значительный опыт в области разработки комплексных программ социально-экономического развития российских городов. Это позволило экспертам Фонда внести значительный вклад в разработку "городской" проблематики в структуре документов, подготовленных Центром. Так, в значительной степени силами экспертов Фонда были подготовлены разделы, посвященные жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, а также городским рынкам земли и недвижимости, в Основных направлениях социально-экономической политики Правительства Российской Федерации на долгосрочную перспективу, а также в Плане действий Правительства Российской Федерации в области социальной политики, модернизации экономики на 2000—2001 гг. (утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации № 1072 от 26 июля 2000 г.).

Не менее активное участие принимали сотрудники Фонда и в деятельности "интеллектуального клуба" — дискуссиях по различным социально-экономическим проблемам с участием специалистов в той или иной области, политиков, высокопоставленных чиновников, представителей общественности и средств массовой информации. Помимо дискуссий по вопросам жилищной политики и политики в сфере недвижимости, эксперты Фонда активно участвовали в обсуждении вопросов социальной политики, межбюджетных отношений, а также вопросов становления местного самоуправления. Эти дискуссии создали благоприятную среду для "кристаллизации" относительно нового для России типа организаций — независимых аналитических центров, разрабатывающих предложения по наиболее актуальным вопросам социально-экономического развития. Именно к такому типу организаций относит себя Фонд "Институт экономики города", и его сотрудники с удовлетворением сознают, что, участвуя в дискуссиях, организуемых Центром стратегических разработок, они внесли свой вклад в общественное признание института независимых аналитических центров новым важным элементом научной, общественной и политической жизни.

Работа с Комиссией Госдумы и Правительством России по развитию ипотечного кредитования

Констатируя, что рынок долгосрочных ипотечных жилищных кредитов постепенно развивается, растет спрос на них населения, увеличивается количество банков, которые начинают предоставлять ипотечные кредиты на приобретение жилья, эксперты Фонда "Институт экономики города" неоднократно отмечали, что в законодательстве содержится целый комплекс нерешенных правовых вопросов, которые

препятствуют более интенсивному росту объемов кредитования. Чтобы снять существующие правовые барьеры, которые сдерживают развитие системы ипотечного кредитования населения, необходима постоянная кропотливая работа над законодательством, включающая как совершенствование действующих законов, так и создание новых.

Поэтому эксперты Фонда "Институт экономики города" продолжили работу над пакетом правовых и нормативных актов, обеспечивающих условия для создания и развития рыночной системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России. Специалисты Фонда приняли самое непосредственное участие в деятельности рабочей группы, созданной при Правительственной комиссии по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, а затем и в рабочей группе при Комиссии Госдумы по развитию ипотечного кредитования. В рамках этой деятельности были существенно доработаны отдельные нормы Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и в настоящее время подготовлен, одобрен Правительством Российской Федерации и передан на рассмотрение в Государственную Думу Закон "Об изменениях и дополнениях к Закону "Об ипотеке".

Подготовлена и находится на согласовании новая редакция ст.292 Гражданского кодекса, существенно облегчающая получение ипотечного жилищного кредита семьям, имеющим несовершеннолетних детей, а также обеспечивающая реализацию прав залогодержателя в случае неисполнения заемщиками обязательств по кредиту.

В результате тесного сотрудничества экспертов Фонда, ФКЦБ, Госстроя и Госдумы был подготовлен новый законопроект "Об эмиссионных ценных бумагах". Принятие этого закона позволит обеспечить необходимую ресурсную базу для долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, внедрить особый класс эмиссионных ценных бумаг, обеспеченных ипотекой, повысить надежность и качество предоставляемых гражданам кредитов, существенно увеличить их объем и доступность для населения за счет привлечения средств от частных инвесторов с рынка капиталов.

С участием экспертов Фонда в Комиссии Госдумы по развитию ипотечного кредитования разрабатывается еще один законопроект — "О защите прав и законных интересов граждан и их объединений, вкладывающих денежные средства в строительство и приобретение жилья". Необходимость в таком законе продиктована бурным и практически не контролируемым государственными органами процессом создания организаций и схем, привлекающих средства граждан для финансирования различных, зачастую рискованных проектов строительства или приобретения жилья. Задача закона — не запрещение, но регулирование и надзор за деятельностью этих организаций, защита прав граждан от непрофессионального или недобросовестного распоряжения их денежными накоплениями.

В рамках этой работы сотрудники Фонда "Институт экономики города" не только выступали в качестве экспертов по различным вопросам развития законодательной базы ипотечного кредитования, но и содействовали улучшению взаимодействия представи-

телей различных ветвей власти, ускоряя процесс разработки законопроектов, их согласование и прохождение в Государственной Думе. Большое внимание уделялось участию в организации и подготовке парламентских слушаний в Государственной Думе по вопросам развития и совершенствования законодательства по жилищной ипотеке. Это необычайно значимая и плодотворная работа, позволяющая обсудить в главном законодательном органе страны существующие в этой сфере проблемы, а также возможные пути их решения.

Участие в проекте Всемирного банка "Содействие в решении юридических вопросов регистрации прав на недвижимость"

Фонд "Институт экономики города" выиграл международный конкурс на выполнение работ в рамках проекта "Содействие в решении юридических вопросов регистрации прав на недвижимость", который является частью жилищного проекта, финансируемого за счет средств займа МБРР Правительству Российской Федерации. Цель этой работы — совершенствование правовых аспектов регистрации прав на недвижимость и инвентаризации недвижимости в четырех регионах Российской Федерации, а также унификация этих процедур на территории России. Работа по проекту проходила в Нижегородской, Самарской, Смоленской и Тульской областях.

Одна из важнейших задач, решаемых в ходе проекта, — совершенствование правовой базы системы регистрации прав на недвижимость и инвентаризации объектов, необходимых для содействия формированию эффективной, надежной и удобной для клиентов системы регистрации прав на недвижимость, которая обеспечит защиту и укрепление прав собственности и иных вещных прав.

Работа осуществлялась на трех уровнях: федеральном, региональном и муниципальном. На федеральном — путем совершенствования законодательства и иных правовых актов федерального уровня; на региональном — посредством развития законодательства субъектов Российской Федерации и совершенствования порядка работы учреждений юстиции; на местном — в виде содействия налаживанию практического взаимодействия между учреждениями юстиции и всеми организациями, которые выполняют государственные и муниципальные функции в отношении недвижимости.

В части регистрации прав на недвижимость предложены направления, в которых необходимо изменять базовое гражданское законодательство о недвижимости, и соответствующие поправки в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Стратегическая цель этой работы — введение гарантий имущественных прав сегодняшних законных собственников и иных обладателей прав на недвижимость, внесенных в Единый государственный реестр прав. Это соответствует общепринятому в мире понятию "защита имущественных прав добросовестного приобретателя". Любому лицу, которое не обладает правами на недвижимость, но которое, как это установлено судом, было ранее неправомерно лишено своих прав на имущество, должен быть возмещен ущерб, независимо от того,

вызван ли он ошибкой регистратора или мошенничеством. И, если сегодня негарантированность прав на недвижимость является одной из основных причин "бегства капитала" и отставания в экономическом росте, то предлагаемые меры обеспечат защиту конституционных прав граждан на недвижимость, станут базой для создания привлекательного инвестиционного климата в стране.

В части совершенствования кадастрового учета, формирования участка и иных процедур, предшествующих регистрации, предложен комплекс изменений в действующие правовые акты, реализация которых позволит в 2—3 раза сократить время и затраты граждан и организаций.

Проект Всемирного банка по ведомственному жилищному фонду

Важнейшие задачи в преобразовании жилищного сектора экономики — приемка в муниципальную собственность ведомственного жилищного фонда с целью освобождения предприятий от несвойственных расходов, а также постепенный перенос полной стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг на жителей — потребителей услуг при обеспечении адресной системы социальной защиты низко доходных семей.

Фонд выиграл конкурс на участие в проекте Фонда реструктуризации предприятий и развития финансовых институтов "Передача ведомственного жилищного фонда: институциональные реформы".

В рамках проекта городам-участникам (Оренбург, Владимир, Рязань, Петрозаводск, Череповец, Волхов) оказывается консультационная поддержка по выбору наиболее эффективной тактики перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, содействие внедрению элементов рыночной экономики в сфере теплоснабжения путем демонополизации, разделения производителей и транспортировщиков тепла, помочь в становлении компаний по управлению недвижимостью.

Консультационная помощь ориентирована на потребности конкретного города и носит целевой характер. Социально-экономическая и политическая обстановка в городах — участниках проекта требует от консультантов индивидуального подхода в каждой конкретной ситуации для того, чтобы в полной мере раскрыть сильные позиции города и помочь в ликвидации "узких" мест.

Результатами выполнения работ по контракту стали:

- предоставление консультаций по всему кругу проблем реформирования жилищно-коммунального хозяйства городов;
- подготовка методических рекомендаций администрациям городов по различным аспектам преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- подготовка проектов нормативных документов (проектов решений представительных органов власти, глав местного самоуправления, положений, методик, договоров) по экономическим вопросам жилищно-коммунального хозяйства;
- проведение обучающих семинаров в городах — участниках проекта;
- проведение мониторинга преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве и обобщение полученной информации;
- подготовка аналитических докладов по ключевым проблемам жилищной реформы.

Реализация проекта Фонда Форда "Воздействие федерального законодательства на региональные и местные бюджеты"

Неурегулированность межбюджетных отношений наряду с пробелами в законодательстве привели к тому, что бюджеты субъектов Российской Федерации и муниципальных образований вынуждены тратить значительную часть собственных доходов на реализацию федеральных решений. Следует отметить, что субъекты Российской Федерации и местные органы власти по-разному подходят к финансированию федеральных обязательств, в результате чего уровень финансирования отдельных льгот различается от города к городу и от региона к региону. Исследованию этой проблемы был посвящен проект Фонда "Институт экономики города" "Воздействие федерального законодательства на региональные и местные бюджеты", который финансировался за счет гранта Фонда Форда (США) и был завершен в декабре 2000 г.

В основе исследования расходов бюджетов субъектов Российской Федерации и бюджетов муниципальных образований, вызванных реализацией федеральных законодательных актов, а также проблем, которые с этим связаны, — опросное исследование, а кроме того, детальное исследование в 15 городах. В ходе работы было выявлено 80 основных федеральных законодательных актов, которые вызывают расходы бюджетов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований и которые частично или полностью не компенсируются из федерального бюджета. Основные расходы у бюджетов субъектов Российской Федерации и бюджетов муниципальных образований вызывает реализация Законов "О ветеранах", "О государственных пособиях гражданам, имеющим детей", "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации". В среднем суммарные расходы бюджетов муниципальных образований на реализацию федеральных законодательных актов составляют 10% от расходов бюджета, а бюджетов субъектов Российской Федерации (консолидированных) — 6%. Среди городов, принявших участие в исследовании, наибольшую нагрузку по реализации федеральных законодательных актов несет бюджет г. Златоуста (35% от расходов бюджета), а наименьшую — бюджет г. Донецка Ростовской области (1,39 % от расходов бюджета).

Немалую роль в реализации и финансировании федеральных законодательных актов играет организация межбюджетных отношений на уровне субъект Российской Федерации — муниципальное образование. В одном случае субъект Российской Федерации берет на себя финансирование ряда федеральных обязательств либо компенсирует расходы муниципальных образований, в другом, что является более распространенной практикой, — все расходы ложатся на бюджеты муниципальных образований. Так, в Пермской области практически все расходы бюджета г. Перми на реализацию федеральных законодательных актов компенсируются из областного бюджета, а в Самарской области все расходы производятся из собственных доходов бюджета Самары.

В целях урегулирования проблемы реализации требований федерального законодательства, а также предотвращения увеличения нагрузки на бюджеты

субъектов Российской Федерации и муниципальных образований специалистами Фонда "Институт экономики города" был разработан проект Федерального закона "Об осуществлении и возмещении дополнительных расходов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, возникших в результате решений органов государственной власти". Данный законопроект обсуждался с представителями Минфина России, Администрации Президента Российской Федерации, Минфедерации России, администраций ряда городов России на семинаре, состоявшемся 30 ноября 2000 г. и посвященном результатам проекта. В феврале 2001 г. законопроект планируется передать на рассмотрение в один из комитетов Государственной Думы Российской Федерации.

Международная конференция "Реформа системы социальной защиты населения в странах СНГ"

15—16 ноября 2000 г. в Москве состоялась международная конференция "Реформа системы социальной защиты населения в странах СНГ". Конференция была организована Фондом "Институт экономики города" (Москва) и Urban Institute (Вашингтон). Конференция проводилась при поддержке Агентства США по международному развитию (USAID).

В ней приняли участие более 200 специалистов различных направлений. Среди них — представители Министерства труда и социального развития Российской Федерации, делегации областных и городских администраций, ученые, работники социальных служб, представители международных организаций, в том числе сотрудники Всемирного банка и Агентства США по международному развитию. С докладом на конференции выступил первый заместитель министра экономического развития и торговли Российской Федерации М.Э. Дмитриев.

Конференция обобщила опыт реформ последних лет, уделив особое внимание адресной социальной помощи. Организаторы конференции ставили целью не только представить теоретический материал по проблемам социального развития, но и обобщить практический опыт внедрения различных программ социальной защиты населения в России и странах СНГ. Участники конференции подробно ознакомились с ходом внедрения программ адресной социальной помощи в России, Армении, Узбекистане, Украине и в других странах СНГ, а также рассмотрели инновационные проекты помощи бедным на уровне местного самоуправления. На "круглых столах", проводимых в рамках конференции, ее участники имели возможность обменяться мнениями по наиболее сложным методическим вопросам перехода к адресной защите населения, обсудить проблемы финансирования социальных программ, повышения квалификации социальных работников и администраторов, а также обсудить участие общественных организаций в социальной защите населения.

Пермь-2000: окружная ярмарка социальных и культурных проектов

Администрация г. Перми — ведущий партнер Фонда "Институт экономики города" в реформе социальной защиты, неотъемлемая часть которой — развитие конкурсных механизмов финансирования. Это сотрудничество укрепилось благодаря совместному участию в реализации ряда программ, и прежде всего российско-американского проекта "Реформа системы социальной защиты на местном уровне", который осуществляется при поддержке Агентства США по международному развитию.

Проходившую с 28 по 30 ноября ярмарку большинство экспертов, аналитиков, журналистов, а также представителей общественности и зарубежных благотворительных организаций отнесли к событиям принципиально важным для развития как конкретных социальных инициатив и программ округа, так и процесса реформирования социальной сферы в России в целом. В течение трех дней здесь проходили презентации проектов и "круглые столы", научно-практические семинары и пресс-конференции, диспуты; работали проектные и творческие мастерские, в рамках которых обсуждались различные социальные и культурные инициативы, управляемые инновации.

Спонсорами ярмарки стали такие известные и крупные российские компании, как Холдинговая компания "Интреррос" и ее президент Владимир Потанин, ОАО "НК ЮКОС", АКБ "Московский Деловой Мир", ОАО "Альфа-Банк", ОАО "НК-Лукойл", и многие другие, в том числе средние и малые коммерческие предприятия округа.

Основным условием, дающим шанс на победу в конкурсе, а значит и на получение бюджетного финансирования и спонсорской поддержки из специального фонда ярмарки, было привлечение конкурсантами не менее 50% собственных средств, муниципального финансирования, оборудования, частных пожертвований, труда волонтеров и других ресурсов.

Всего на конкурс было подано 597 заявок преимущественно от некоммерческих организаций, а также государственных, муниципальных, социальных и образовательных учреждений, культурных центров, работающих на территории ПФО. Попечительский совет ярмарки, основываясь на рекомендациях Экспертного совета, подвел итоги ее работы и назвал 79 победителей, получивших гранты в сумме до 300 тысяч рублей из специального фонда Пермской ярмарки, в который были привлечены средства федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, а также пожертвования российских спонсоров.

В рамках ярмарки состоялось множество мероприятий, встреч, презентаций, концертов. Одним из наиболее значимых мероприятий стала научно-практическая конференция "Решение социальных проблем в местном сообществе. Российский и международный опыт", проведенная при активном участии Фонда "Институт экономики города". В работе конференции приняли участие теоретики и практики социальной сферы как из России, так и из других стран.

Подобные смотры-аукционы социальных и культурных проектов решено проводить в округе регулярно. По решению оргкомитета ярмарки "Пермь-2000" столицей нового форума 2001 г. станет Саратов. В свою очередь, сами ярмарки станут частью комплексной инновационной программы реформирования социальной сферы Приволжского федерального округа.

"Пермь-2000": ярмарка в цифрах

Около 10 тысяч кв. метров — общая площадь ярмарки;

более 2000 участников, гостей и посетителей за 3 дня работы;

15 субъектов Российской Федерации, входящих в округ, представили на ярмарке свои социальные и культурные проекты;

597 заявок на конкурс

"Социальное партнерство",

79 победителей конкурса;

30 миллионов рублей — общий

грантовый фонд ярмарки;

более 60 "круглых столов",

встреч, пресс-конференций.

На ярмарке многое было впервые:

■ в первый раз организаторами и идеологами такого мероприятия выступили не активисты некоммерческого сектора, а представители федеральной и местной власти, более того, столь масштабное и значимое событие проходило под патронажем и при активном участии государства в лице полномочного представителя Президента Российской Федерации в Приволжском федеральном округе С.В. Кириенко;

■ впервые из уст руководителей высокого ранга федерального уровня прозвучал термин "социальное партнерство" и была признана необходимость отработки новой модели взаимоотношений между государством, бизнесом и обществом;

■ в первый раз идеи, модели, технологии и, что самое главное, практические результаты внедрения конкурсных механизмов финансирования социальных программ были представлены на столь масштабном — окружном уровне. А количество успешно реализованных программ и проектов, в которых использованы механизмы "социального гранта" и "социального заказа", наглядно продемонстрировало и управленцам социальной сферы, и представителям российского бизнеса эффективность внедрения инновационных технологий.

АНАЛИТИЧЕСКИЕ ЦЕНТРЫ НА ПОСТСОВЕТСКОМ ПРОСТРАНСТВЕ Фонд "Институт экономики города" как один из примеров их успешного становления

Фонд "Институт экономики города"
включен в World Directory of Think Tanks,
издаваемую National Institute for Research
Advertisement (Япония)



аналитическими центрами обычно называют негосударственные организации, которые проводят независимые от политических партий, государственных органов и предпринимательских кругов исследования в области государственного, общественного и экономического развития. В отличие от университетов и НИИ, сформировавшихся в советский период, аналитическим центрам свойствен более практический подход к решению общественно-политических проблем, их исследования — это концептуальные разработки, содержащие конкретные предложения по решению организационно-административных и финансовых вопросов. Выступая в роли экспертов, аналитические центры не только занимаются всесторонним анализом ключевых политических задач, стоящих перед страной, но и принимают активное участие в обсуждении связанных с ними проблем.

Формы участия таких центров в процессе выработки политических решений достаточно многообразны: это и проведение более глубокого по сравнению с государственными органами анализа ситуации, и использование более широкого ассортимента методов и способов изучения и решения проблем, и более открытый характер исследований, с результатами которых могут ознакомиться все заинтересованные лица.

Аналитические центры начали появляться в странах бывшего Восточного блока и СНГ начиная с 1990 г. Эти государства значительно отличаются друг от друга как по количеству имеющихся у них центров подобного рода, так и по той роли, которую они играют в общественно-политической жизни страны. Что касается СНГ, то наибольшее количество аналитических центров было создано в России. Кроме того, российские аналитические центры в среднем крупнее, чем аналогичные структуры в любой другой стране региона, включая страны Восточной Европы.

Опубликованный мною в 1999 г. детальный обзор деятельности "мозговых центров" Болгарии, Венгрии, Армении и России позволяет сделать вывод о том, что Фонд "Институт экономики города" — один из наиболее эффективно работающих центров такого рода в данном регионе. Наряду с другими российскими организациями, такими как Институт экономики переходного периода, Экспертный институт Российского союза промышленников и предпринимателей, Фонд оказывает позитивное влияние на формирование политики на государственном уровне. В то же время его отличает активная успешная работа с представителями местных органов власти, основная цель которой — оказание им помощи при переходе на новые — более демократичные и экономически мотивированные — принципы управления. Фонд "Институт экономики города" имеет собственную программу экономического развития, в основе которой — новые способы и методы решения проблем городской экономики, и активно претворяет ее в жизнь, используя для этого все имеющиеся у него возможности. Фонд ведет масштабную издательскую деятельность, открыл и постоянно обновляет собственный сайт в Интернете, особым успехом в российских городах пользуются семинары Фонда "Институт экономики города".

Не менее впечатляющими успехами Фонда в сфере совершенствования и укрепления структуры организации и управления. Благодаря эффективному руководству институт имеет четко наложенную систему бухгалтерского и финансового контроля, осуществляет успешную кадровую политику, постоянно пополняет свою библиотеку, поддерживает широкие связи с общественностью. Это выгодно отличает Фонд "Институт экономики города" от большинства подобных центров.

В целом за пять лет своего существования Фонд "Институт экономики города", безусловно, сумел стать лидером в своем регионе среди организаций подобного рода. Как член Попечительского совета института я надеюсь и в дальнейшем продолжать сотрудничество с этой организацией.

Главный специалист Urban Institute (США)
Раймонд Страйк



Члены Попечительского совета Фонда "Институт экономики города"

Предлагаемые услуги

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.
- Мониторинг преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве и обобщение полученной информации.
- Инвентаризация расходов бюджетов всех уровней, а также платежей населения и иных внебюджетных средств для совершенствования планирования и управления бюджетными расходами на жилищно-коммунальное хозяйство.

Сектор "Тарифная политика"

- 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.

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.

Предлагаемые услуги

Направление "Муниципальное экономическое развитие"

- Оценка социально-экономической ситуации в городе по основным блокам: качество жизни населения, состояние экономики и предпринимательского сектора, характер административного управления, эффективность использования городских ресурсов и др. В ходе оценки применяется разработанная в Фонде "Институт экономики города" система индикаторов и индексов социально-экономического развития муниципальных образований, а также составляемая на основе этой системы база данных по муниципальным образованиям России.
- Подготовка предложений по стратегии развития города, основанных на анализе проблем, ресурсов самого города, а также с учетом ситуации и возможных изменений внешней по отношению к городу среды.
- Разработка в сотрудничестве с другими направлениями Фонда "Институт экономики города" комплексных программ муниципального экономического развития. Подготовка целевых программ по поддержке предпринимательства и совершенствованию инвестиционной политики муниципальных образований.
- Оценка эффекта, ожидаемого от реализации муниципальных программ экономического развития.
- Содействие городам в развитии партнерских отношений между представителями различных участников процесса социально-экономического развития — законодательной и исполнительной власти, предпринимателей, общественных организаций и др. Организация городских семинаров, конференций, "публичных слушаний", анкетирования и других мероприятий, ориентированных на повышение демократичности процесса управления, необходимость учитывать общественные интересы в ходе подготовки муниципальных программ социально-экономического развития.
- Содействие муниципальным образованиям в создании Агентства экономического развития города как института перспективного планирования и организации муниципального экономического развития, основанного на развитии "общественного партнерства" и эффективном использовании ресурсов местного сообщества.
- Проведение комплекса мероприятий, нацеленных на повышение инвестиционной привлекательности города через разработку или совершенствование городского "инвестиционного профиля" и других элементов маркетинга города.

Направление "Социальная политика"

- Разработка стратегий комплексного социального развития.
- Оценка состояния региональной и местной нормативной базы по социальной защите населения и образованию.
- Анализ динамики и структуры совокупных бюджетных затрат муниципального образования на социальные нужды.
- Оценка уровня бюджетной обеспеченности муниципального образования по важнейшим услугам в социальной сфере.
- Разработка и внедрение рекомендаций по повышению адресности социальных программ, пособий и услуг.
- Разработка и внедрение рекомендаций в области организационно-экономических нововведений в образовании.
- Разработка и внедрение рекомендаций по организации конкурсного финансирования в социальной сфере и развитию социального партнерства.
- Организация и методологическое обеспечение инновационных проектов различного уровня — от муниципальных образований до федерального округа.
- Мониторинг и оценка эффективности социальных и образовательных программ.



Предлагаемые услуги

Направление "Финансирование недвижимости"

- Подготовка и техническое сопровождение на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований проектов по вовлечению объектов недвижимости и земельных участков в экономический оборот, цель которых — стимулирование деловой активности и привлечение заемных средств для финансирования целевых инвестиционных программ в рамках действующего Бюджетного кодекса.
- Проведение анализа эффективности управления муниципальной собственностью; подготовка предложений по повышению эффективности использования муниципальной собственности.
- Проведение обучающих семинаров для представителей малого предпринимательства, а также сотрудников компаний, действующих на рынке строительства жилья и коммерческой недвижимости по вопросам подготовки бизнес-планов инвестиционных проектов и заявок на кредит.
- Разработка внутрибанковской кредитной документации, порядков и регламентов взаимодействия подразделений банков в рамках кредитного процесса.
- Оказание консультационной поддержки при подготовке заявок на строительные кредиты и кредиты под залог объектов коммерческой недвижимости, а также на этапе проведения переговоров с банками и в процессе структурирования кредитных сделок.
- Подготовка бизнес-планов проектов строительства жилья и объектов коммерческой недвижимости (магазины, офисные центры, гостиницы, складские помещения, оптовые и розничные рынки, АЗС и т.п.).
- Проведение маркетинговых исследований с целью экономического обоснования строительства различных типов жилой и коммерческой недвижимости.
- Проведение обучающих семинаров для сотрудников банков по вопросам:
 - анализа кредитоспособности заемщиков;
 - экспертизы бизнес-планов проектов, реализуемых на рынке строительства и под залог коммерческой недвижимости;
 - использования современных механизмов организации финансирования проектов на рынке недвижимости, в том числе лизинга, факторинга, синдикационного кредитования и софинансирования.
- Содействие банкам в разработке структуры финансирования инвестиционных проектов с учетом:
 - интересов заемщиков по оптимизации налоговых последствий привлекаемого финансирования;
 - интересов банка с точки зрения оптимизации структуры обеспечения кредитов и снижения рисков несвоевременного погашения.

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).

Предлагаемые услуги

Направление "Реформы в сфере недвижимости"

Сектор "Развитие рынка земли и недвижимости"

- Комплексная разработка нормативно-правовой базы, регулирующей земельные отношения в субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании.
- 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 торгам, 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.
- Методическое и консультационное содействие в выкупе участков под строениями, предприятиями.

Сектор "Регистрация прав на недвижимость"

- Совершенствование методологии регистрации прав на недвижимость в интересах владельцев недвижимости, инвесторов и финансовых институтов.
- 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 организаций, связанных с обеспечением рынка недвижимости.

- Содействие органам власти в совершенствовании нормативно-правовой базы регистрации прав на недвижимость.

Сектор "Градорегулирование и территориальное 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.

Направление "Жилищное финансирование"

- Разработка нормативно-правовой базы развития ипотечного кредитования в субъекте Российской Федерации или городе (Рекомендации органам регистрации сделок с недвижимостью, Рекомендации органам опеки и попечительства, Положение о формировании резервного жилого фонда и Рекомендации органам регистрации граждан по месту жительства).
- Разработка программ развития ипотечного жилищного кредитования в городах и субъектах Российской Федерации. Проведение консультаций и обучения работников администраций.
- Проведение регулярных семинаров по программе "Аттестованный ипотечный кредитор".

- Проведение краткосрочных обучающих семинаров по различным аспектам ипотечного жилищного кредитования в городах и банках.
- Разработка методических пособий, инструкций по представлению и обслуживанию кредитов, юридической документации по ипотечному жилищному кредитованию для банков.
- Консультации сотрудникам различных подразделений банков, участвующих в реализации программ по долгосрочному ипотечному жилищному кредитованию.



EA-Ratings

Стратегический партнер **Standard & Poor's**

Рейтинговая служба EA-Ratings, учрежденная Фондом

"Институт экономики города", — первое и ведущее частное рейтинговое агентство, созданное с целью предоставления независимой профессиональной и объективной оценки кредитного риска, а также информации о кредитных рейтингах в России и странах СНГ

В августе 1998 г. Рейтинговая служба EA-Ratings с целью координации аналитической и деловой активности заключила соглашение о стратегическом партнерстве с международным рейтинговым агентством Standard & Poor's.

Рейтинговая служба EA-Ratings сегодня — единственный и эксплозивный стратегический партнер Standard & Poor's в России и Восточной Европе. В соответствии с условиями соглашения компания Standard & Poor's передает рейтинговой службе свой опыт по присвоению кредитных рейтингов и выработке аналитических критериев, предоставляет сведения о мировых финансовых рынках. Кроме того, Standard & Poor's оказывает содействие в области маркетинга, печати и развития рынка услуг, связанных с кредитными рейтингами.

Со своей стороны, EA-Ratings оказывает содействие Standard & Poor's в вопросах делового развития и делится знаниями и опытом работы на российском рынке.

Основные преимущества стратегического партнерства:

- улучшение обслуживания и мониторинга российских долговых обязательств за счет сочетания знания специфики российского рынка Рейтинговой службы EA-Ratings с международным опытом компании Standard & Poor's, а также имеющимся у нее большим набором аналитических продуктов в области оценки кредитного риска;
- расширение информационной базы о долговых обязательствах за счет комбинации существующих внутренних кредитных рейтингов и опыта анализа российских эмитентов/долговых обязательств Рейтинговой службы EA-Ratings и роста числа международных кредитных рейтингов российских эмитентов/долговых обязательств компании Standard & Poor's;
- совершенствование услуг по оценке кредитного риска и присвоению кредитного рейтинга, достигаемое за

счет комбинации глубокого знания Рейтинговой службы EA-Ratings специфики российских законодательных и институциональных структур и мирового лидерства компании Standard & Poor's в выработке критериев оценки кредитного риска в таких областях, как проектное финансирование, долговые обязательства, залоговое обеспечение, а также в страховой и финансовой сферах;

· экономия времени и средств, достигаемые за счет проведения совместных проектов.

Рейтинговая служба EA-Ratings присваивает внутренние кредитные рейтинги российским эмитентам (заемщикам, гарантам займов и т. д.), долговым инструментам и обязательствам российских организаций. Внутренняя шкала кредитного рейтинга Рейтинговой службы EA-Ratings выражает мнение об относительной кредитоспособности организаций и долговых обязательств исходя из контекста российского финансового рынка. Шкала кредитного рейтинга состоит из 10 категорий, которым соответствуют определенные цифровые обозначения. Четыре высшие категории (555, 55, 5 и 444) определяют более низкую по сравнению с другими российскими эмитентами/долговыми обязательствами степень риска. Остальные шесть категорий (44, 4, 333, 33, 3 и 2) обозначают кредитный риск выше обычного, категория "2" обозначает невозможность или отказ выплатить долг. Шкала краткосрочного кредитного рейтинга состоит из 7 категорий в интервале обозначений от +8 до -2.

В качестве одного из основополагающих элементов общей философии оказания услуг клиентам EA-Ratings предусматривает высокий профессиональный уровень своих сотрудников, а также доступ к информации, необходимой для эффективной работы по присвоению кредитного рейтинга. В настоящее время штат службы составляет 15 специалистов, компания также привлекает на контрактной основе экспертов из числа специалистов по экономике, финансам и законодательству. Первоначальная деятельность Рейтинговой службы EA-Ratings, фокусировавшаяся на муниципальном секторе, интенсивно расширилась за счет анализа деятельности корпораций и финансовых институтов.

Основные направления деятельности

Корпоративные финансы

Направление корпоративных финансов считается одним из наиболее перспективных и динамично развивающихся. За последние два года аналитики EA-Ratings разработали и успешно апробировали методику оценки кредитоспособности предприятий. Первым внутренним кредитным рейтингом, присвоенным EA-Ratings, был корпоративный рейтинг ОАО "Тюменская нефтяная компания".

В 2000 г. сформировалось направление, задачей которого стал анализ кредитоспособности телекоммуникационных компаний. Разработаны и опубликованы критерии оценки кредитоспособности предприятий местной телефонной связи и присвоен кредитный рейтинг ОАО "Томсктелеком", основанный на публичной информации.

EA-Ratings участвует в проекте Standard & Poor's по развитию нового глобального продукта — оценки качества корпоративного управления. Пилотными объектами исследования стали ведущие российские компании, такие как "Ростелеком", "Вымпелком", "Сибнефть" и др.

Совместно с ММББ EA-Ratings приступила к реализации нового проекта INTRA (Information Transparency Rating). Конечным результатом проекта должно стать присвоение эмитентам долговых ценных бумаг рейтинга информационной прозрачности, представляющего собой мнение рейтинговой службы относительно адекватности, достоверности, полноты и своевременности представленной компанией информации, а также ее аналитической ценности для инвестора.

Государственные и муниципальные финансы

Рейтинговая служба EA-Ratings приняла участие в 7 проектах международных финансовых организаций в области государственных и муниципальных финансов. В рамках проектов Всемирного банка "Реконструкция систем городского теплоснабжения", "Повышение энергоэффективности", "Реформирование системы региональных финансов" проведена оценка



Кредит Russia

ВЫХОДИТ ДВА РАЗА В МЕСЯЦ

Аналитический бюллетень Рейтинговой службы EA-Ratings,
стратегического партнера Standard & Poor's

№ 9 (12), МАЙ 2000 г.

Bail out по-русски: подножка вместо поддержки?

Алексей Новиков, Москва (095) 236-02-33

Bail out — в переводе на русский означает "взять на поруки". В финансовом мире этим термином пользуются для обозначения

ных властей Франции, ряд налоговых преимуществах, предотвратить финансовым институтам. На страницах бюллетеня размещаются отчеты о поддержке военных кредитных рейтингах. В каждом номере публикуется рейтинг-лист текущих внутренних российских кредитных рейтингов EA-Ratings.

Ноу-хау рейтингового агентства открыты в рубрике EA-Index, содержащей специальные финансово-экономические индикаторы, которые EA-Ratings использует в своей деятельности.

Регулярными рубриками "Кредит Russia" стали комментарии EA-Ratings к событиям, влияющим на кредитоспособность российских эмитентов; интервью с представителями Standard & Poor's о прогнозах изменения международных кредитных рейтингов российских эмитентов, переводы материалов из выпускаемого Standard & Poor's аналитического еженедельника "Credit Week", исследования, проводимые рейтинговой службой в области региональных, муниципальных и корпоративных финансов.

в Чили первоначальные затраты на ликвидацию банковского кризиса начала 80-х годов составили до 40% ВВП, а налоговые затраты — лишь 10%. В Швейцарии доходы от приватизации Национальной почты были выделены на восстановление банковской системы.

	Структура собственных доходов			
	Собственные доходы	Налоговые доходы, %	Налоги на прибыль, %	Подоходный налог, %
1996	123,70	96,6	24,2	29,3
1997	0,00	94,5	19,1	32,0
1998	163,00	95,0	16,0	31,8
1999	252,00	94,4	21,9	29,8



кредитоспособности 13 муниципальных образований, 53 субъектов Российской Федерации.

Среди проектов международных финансовых организаций, которые рейтинговая служба реализовала в области государственных и муниципальных финансов, выделяются работы по анализу источников информации о региональных финансах (проект TACIS), оценке кредитоспособности г. Харькова (первый зарубежный проект) для Европейского банка реконструкции и развития и оценке кредитоспособности Москвы для проекта Всемирного банка "Реконструкция Бородинского моста".

За два года своего существования EA-Ratings присвоила рейтинги 8 муниципальным образованиям (четыре — в рамках проекта МБРР "Передача ведомственного жилищного фонда") и 24 субъектам Российской Федерации.

Финансовые институты

Цель деятельности направления "Финансовые институты" — оценка финансовой устойчивости коммерческих банков и страховых компаний, работающих на территории Российской Федерации и стран СНГ. Результаты исследований службы в данной области представлены рядом статей по вопросам текущего состояния рынка банковских и страховых услуг, подготовкой тематических отчетов. Методологической базой анализа финансовой устойчивости стали критерии оценки, специально разработанные для каждого из финансовых институтов.

"Кредит Russia"

С ноября 1999 г. дважды в месяц Рейтинговая служба EA-Ratings выпускает аналитический бюллетень "Кредит Russia". Издание публикует критерии присвоения кредитных рейтингов российским эмитентам — областным и городским администрациям, предприятиям городской инфраструктуры, промышленным компаниям,

"Кредит Russia wire services"

В начале апреля 2000 г. EA-Ratings начала реализацию нового проекта — "Кредит Russia wire services". В рамках этого проекта Рейтинговая служба EA-Ratings распространяет результаты мониторинга кредитоспособности и финансовой устойчивости хозяйствующих субъектов Российской Федерации, в том числе администраций субъектов Российской Федерации. Цель проекта состоит в повышении общего уровня информационной открытости в сфере взаимоотношений инвесторов и заемщиков. Распространение результатов мониторинга происходит ежедневно в электронном виде.

В рамках проекта "Кредит Russia wire services" рейтинговая служба бесплатно распространяет мнение о кредитоспособности субъектов Российской Федерации, корпораций и финансовых институтов, уделяя особое внимание дефолтам.

Семинары, конференции, учебные курсы



- Собрание с представителями деловых кругов г. Хабаровска (риэлторы, юристы, предприниматели). 19 января, г. Хабаровск
- Обсуждение стратегии социально-экономического развития Калининграда в 2000—2002 гг. "Секция развития ЖКХ". 21 января, г. Москва
- Семинар по обсуждению проекта "Стратегия социально-экономического развития г. Калининграда". 21 января, г. Светлогорск
- Обсуждение стратегии социально-экономического развития Калининграда в 2000—2003 гг. Секция "Развитие ЖКХ". 21 января, г. Калининград
- Продолжение цикла курсов по развитию ипотечного кредитования. 24 января, г. Москва

- Конференция на тему "Муниципальное социально-экономическое развитие: возможности социального партнерства". 27 января, г. Москва
- Презентация программы социально-экономического развития. 14 февраля, г. Чебоксары
- З-й курс программы "Аттестованный ипотечный кредитор". 22—25 февраля, г. Москва
- Семинар "Стратегия жилищной политики и развития ЖКХ". 25 февраля, г. Москва
- Проблемы развития жилищного кредитования в России. 28—29 февраля, г. Калининград
- Семинар "Развитие рынка недвижимости в Республике Башкортостан: Управление рисками бизнесом". 5 марта, г. Уфа
- Семинар "Государственная земельная политика: Развитие рынка недвижимости". 9 марта, г. Москва
- Первый Всероссийский форум по проблемам жилищно-коммунального хозяйства "Стратегия развития жилищной и коммунальной сфер в ХХ веке". 14—16 марта, г. Москва
- Проблемы развития конкуренции в сфере обслуживания жилищного фонда. 16 марта, г. Саратов
- Семинар "Концепция развития рынка недвижимости в г. Воронеже". 18 марта, г. Воронеж
- Проблемы кредитования жилищного строительства. 21—22 марта, г. Самара
- Развитие банковской системы: Развитие механизма ипотечного кредитования. 22 марта, г. Москва
- 1-й курс программы "Аттестованный ипотечный кредитор". 27—31 марта, г. Москва
- Развитие жилищного ипотечного кредитования. 4—5 апреля, г. Хабаровск
- Проект "Нефинансируемые федеральные мандаты". 4 апреля, г. Москва
- Собрание "Обсуждение проблем оценки города и возможностей его решения представителями правового сопровождения". 7 апреля, г. Тюмень
- Развитие рынка недвижимости. 12 апреля, г. Москва
- Развитие механизма ипотечного кредитования. 18 апреля, г. Москва
- Семинар по проекту "Возможность нефинансируемых федеральных мандатов на ближайшее будущее Российской Федерации". 14 апреля, г. Москва
- Проблемы создания рынка недвижимости. 14 апреля, г. Ростов
- Основные проблемы преобразований в жилищно-коммунальном секторе. 14 апреля, г. Южно-Сахалинск
- Семинар для участников конференции по регистрации прав на недвижимое имущество. 15 апреля, г. Воронеж
- З-й курс программы "Аттестованный ипотечный кредитор". 24—28 апреля, г. Москва
- Проблемы тарифного регулирования в сфере водоснабжения. 16 мая, г. Сочи
- Банковской и ипотечной системы. 3—5 мая, г. Берлин
- Разработка стратегического плана развития г. Хабаровска. 12 мая, г. Хабаровск
- Семинар для учителей городов "Бюджетные отношения. Бюджетный кодекс. Казначейское исполнение бюджета". 16 мая, г. Москва
- Ключевые проблемы развития муниципальных образований. Федоризацию ЖКХ. 16—17 мая, г. Москва
- Всероссийское совещание строителей жилищной политики: основные направления стратегии перспективы". 26 мая, г. Москва
- Круглый стол "Приватизация земельных участков собственниками объектов недвижимости и перспективы развития рынка земли в г. Нижнем Новгороде". 30 мая, г. Нижний Новгород
- Семинар "Проблемы создания рынка недвижимости. Государственная регистрация прав как институт рынка недвижимости". 30 мая, г. Хабаровск
- З-й курс программы "Аттестованный ипотечный кредитор". 30 мая — 2 июня, г. Москва
- Семинар "Перспективы государственной политики в сфере недвижимости: проблемы и решения в сфере регистрации прав на недвижимость". 1 июня, г. Комсомольск-на-Амуре
- Семинар "Регистрация ипотеки объектов земельного строительства". 1 июня, г. Корсаков (Сахалинская обл.)
- Круглый стол "Проблемы развития рынка недвижимости: Проблемы государственной регистрации прав". 3 июня, г. Комсомольск-на-Амуре
- Общественные слушания по обсуждению 2-й редакции местного нормативного правового акта — Правил застройки и землепользования в Хабаровске. 6 июня, г. Хабаровск
- Основы ипотечного кредитования населения. 6—8 июня, г. Москва
- Семинар в рамках Всероссийской конференции по РИС для муниципального управления. 14—15 июня, Таганрог (Ростовская область)
- III Национальный конгресс по недвижимости. 22—24 июня, г. Санкт-Петербург
- Семинар по проблемам муниципального социально-экономического развития и привлечения инвестиций. 25 июня, г. Саратов
- Реформирование ЖКХ в угольных городах. 7—10 августа, г. Ростов

■ Слушательные слушания по обсуждению подготовленного на основе правового зонирования проекта местного нормативного акта – Правил зонирования и использования г. Самары. В сентябре г. Самара.

■ Международная конференция по планированию земельных зон и градостроительному проектированию 14—16 сентября, г. Тюмень на Днепре.

■ Развитие долгосрочного ипотечного кредитования в рамках ассоциации "Большой Ригл", 27—28 сентября, г. Самара.

■ Практические инструменты ипотечного кредитования, 2 октября, г. Москва.

■ Конференция "Перспективы развития системы регистраций прав на недвижимость в контексте Плана действий правительства в социально-экономическом развитии на 2000—2001 гг." 4 октября, г. Южно-Сахалинск.

За 2000 год

было проведено

88 семинара

в 27 городах

В них приняли участие

7012 человек

■ Бюджетные отношения между федеральными, региональными и местными уровнями власти в государстве с федеративным устройством. 6—7 октября, г. Москва.

■ Семинар "О проблемах, которые стоят перед земельными комитетами, гор. и комитетами архитектуры в свете Плана действий правительства в социально-экономическом развитии и его разделе – развитие рынка земли и недвижимости". 6 октября, г. Южно-Сахалинск.

■ Семинар "Проблемы создания рынка недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество". 6 октября, г. Чебоксары.

■ Курс лекции "Экономика города" в МГУ Новиков А.В. Концепции "публичной экономики" и "местного самоуправления". Группа № 1. Особенности формирования городского пространства при различных схемах градоустройства. Фрагменты городской земли и ландшафты. Афанасьева Е.А. Городская инфраструктура, Родионов А.Ю. Экономика городского транспорта, Пузинов А.С. Жилищная экономика и жилищная политика.

Пастухова Н.С. Основные способы привлечения финансовых ресурсов в жилищную сферу. Лисакевич Е.М. Социальная защита населения в условиях переходного периода. Новиков А.В. Коноваловский А.Р. Эйслер Ф.Ф. Городские финансы. Багров Г.С. Муниципальное экономическое развитие. 6 октября — 22 декабря, г. Москва.

■ Изъятие земельных участков Российской Федерации в современных условиях и перспективы их развития. Контроль за изъятием земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации в части зон изъятия и размера налога на ренту. 12—13 октября, г. Санкт-Петербург.

■ Основные проблемы геодемаркования ЗКУ на муниципальном уровне. 12—13 октября, г. Конаково (Тверская обл.)

■ Круглый стол "Актуальные вопросы теневого и кадастрового учета и реализации прав", 13 октября, г. Комсомольск-на-Амуре.

■ Семинар "Перспективы государственной политики в сфере национализации: проблемы и решения в сфере земельных прав на недвижимость технического и кадастрового учета". 13 октября, г. Комсомольск-на-Амуре.

■ Нормативно-правовые и организационные проблемы создания государственного кадастра единных объектов недвижимости – в рамках V Всероссийской научно-практической конференции ГИС-Ассоциации "Организация технологий и опыт ведения кадастровых работ". 17 октября, г. Москва.

■ Международная конференция "Новгородский спутник регионам России". 19—20 октября, г. Великий Новгород.

■ IV-я конференция и выставка "Москва – энергоэффективный город". 24—25 октября, г. Москва.

■ IV конференция по обмену опытом среди муниципальных образований Псковской области "Инструменты поддержки предпринимательства и развития сельского хозяйства в рамках стратегического развития муниципальных образований". 26—27 октября, Псковская область.

■ Круглый стол "Федеральное положение по лицензированию рыночной деятельности". 3 ноября, г. Москва.

■ Парламентские слушания "Вопросы формирования единой системы учета иcadastров Российской Федерации". 13 ноября, г. Москва.

■ Всемирная конференция "Роль социальной деятельности в управлении государственной собственностью". 14 ноября, г. Москва.

■ Конференция "Реформа системы социальной защиты населения в странах СНГ". 15—16 ноября, г. Москва.

■ Парламентские слушания "Совершенствование межбюджетных отношений как основа развития системы местного самоуправления". 16 ноября, г. Москва.

■ Парламентские слушания "Международные и региональные аспекты ипотеки в России". 27 ноября, г. Москва.

■ Конференция и выставка "Современные информационные технологии и эффективные организационные решения в планировании". 27—30 ноября, Подмосковье.

■ Ярмарка социальных и культурных проектов "Пермь-2000". 28—30 ноября, г. Пермь.

■ Выездистава нефинансируемых федеральных издателей на бюджеты субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. 30 ноября, г. Москва.

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

■ Семинар в рамках программы "Экономическая и социальная политика в условиях переходного периода". 4 декабря, г. Москва.

■ Всероссийская научно-практическая конференция "Тарифы по регулирование и применение штрафов в коммунальную и инфраструктурную стратегический подход и практика". 6—7 декабря, г. Москва.

■ Конференция "Грантополучатели программы поддержки экономических аналитических центров в Российской Федерации". 8—9 декабря, г. Москва.

■ Организация денежных расчетов с населением за ЗКУ: проблемы и решения. 18—22 декабря, г. Москва.

■ 1-й курс программы "Аттестованный ипотечный кредитор". 18—22 декабря, г. Москва.

■ Заседание Государственной Думы Российской Федерации по развитию ипотечного кредитования с поправками в законодательство об ипотеке. 21 декабря, г. Москва.

ПРАВОВЫЕ АКТЫ, В СОЗДАНИИ КОТОРЫХ ПРИНИМАЛ УЧАСТИЕ ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" В 2000 году

- Проект "Земельного кодекса Российской Федерации"
- Проект Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений"
- Проект "Временного положения о введении правового зонирования и предоставления земельных участков под жилищную застройку" (Приложение к проекту Указа Президента Российской Федерации "Об упрощении порядка оборота жилья, предоставления земельных участков и документации, разрешающей жилищное строительство")
- "Основные направления социально-экономической политики Правительства Российской Федерации на долгосрочную перспективу", одобрены на заседании Правительства Российской Федерации 28 июня 2000 г.
- "План действий Правительства Российской Федерации в области социальной политики и модернизации экономики на 2000—2001 гг.", утвержден Распоряжением Правительства № 1072-р от 26 июля 2000 г.
- Постановление Правительства Российской Федерации № 1008 от 27 декабря 2000 г. "О порядке проведения государственной экспертизы и утверждении градостроительной, предпроектной и проектной документации"
- Постановление мэра г. Саратова № 92 от 14 февраля 2000 г. "О переводе муниципальных учреждений "Дирекция единого заказчика" на систему предварительного контроля за исполнением бюджета"
- Программа "Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Саратовской области". Одобрена Постановлением правительства Саратовской области №17-П от 28 февраля 2000 г.
- Программа социально-экономического развития г. Чебоксары. Утверждена Решением Чебоксарского городского собрания депутатов Чувашской Республики № 279 от 23 марта 2000 г.
- Постановление главы администрации г. Нижнего Новгорода № 32 от 12 апреля 2000 г. "О внесении изменений и дополнений в Постановление главы местного самоуправления г. Нижнего Новгорода от 10.03.98 № 8", утверждающее "Регламент приватизации (продажи) на территории Нижнего Новгорода земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений нежилого фонда объектов, не завершенных строительством, расположенных на этих участках"
- Закон Новосибирской области № 98 от 27 апреля 2000 г. "Об организации ипотечного жилищного кредитования в Новосибирской области", принят Решением Новгородского областного совета депутатов
- Концепция внедрения и развития системы ипотечного жилищного кредитования в Хабаровском крае. Одобрена Постановлением главы администрации края № 231 от 23 июня 2000 г.
- Постановление мэра г. Калининграда № 1988 от 7 июля 2000 г. "О порядке разработки, рассмотрения и утверждения цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению, проживающему на территории г. Калининграда"
- Распоряжение премьера правительства Москвы № 882-РП от 4 сентября 2000 г. "О проведении эксперимента по привлечению частной компании к управлению жилищным фондом г. Москвы"
- Постановление администрации г. Красноярска № 505 от 11 сентября 2000 г. "О порядке создания и деятельности товариществ собственников жилья в г. Красноярске"

Организации, оказавшие финансовую поддержку Фонду "Институт экономики города" в 2000 году

· Агентство США по международному развитию (U.S. Agency for International Development)
· Институт города, США (the Urban Institute)
· Фонд Форда (Ford Foundation)
· Российское представительство Charities Aid Foundation
· ИМС (IMC Consulting Ltd.)
· Ресерч триангулт инститют (Research Triangle Institute)
· Университет г. Сиракузы (Syracuse University)
· Инвестиционный Фонд США-Россия (TUSRF)

Госстрой России
Московская городская дума
Администрация г. Железногорска
Администрация г. Чебоксары
Администрация муниципального образования Утиличский муниципальный округ Ярославской области
Мэрия г. Калининграда
Городское управление г. Ижевска
Департамент ЖКХ г. Казани
Департамент по строительству, архитектуре, ЖКХ и дорожному хозяйству администрации Самарской области
МУ "Главное управление жизнеобеспечения" г. Губкинский
Ассоциация шахтерских городов
Национальный фонд жилищной реформы
Фонд реструктуризации предприятий и развития финансовых институтов
ЗАО "Аудиторская фирма "Универс-Аудит"
ЗАО "ПАКК"
ЗАО "Согласие"
Научно-проектная фирма "Энко"
ООО "Конференц-бюро"
СК "Интеррос-Согласие"

ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ



- Принципы эффективного тарифного регулирования коммунальных предприятий
Андрянов В.В., Аналькина Е.А., Хомченко Д.Ю., Щеглов А.В./ Под ред. Сиваева С.Б.
- Рекомендации по комплексной оценке кредитных рисков при анализе коммерческими банками заявок на предоставление кредитов под залог объектов коммерческой недвижимости
Довгялло М.В., Хорошенков М.А.
- О положительном опыте создания и деятельности товариществ собственников жилья
Сборник статей
Сост. Кутакова Т.Б.
- Руководство по процедуре нотариального удостоверения и государственной регистрации сделок с недвижимостью при ипотечном жилищном кредитовании
Гасяк В.М.
- Синдицированное кредитование
Довгялло М.В.
- Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран
Под ред. Лазаревского А.А.
- Правовое зонирование города Хабаровска:
Установление прав использования недвижимости посредством местного правового акта — "Правил застройки и землепользования"
Трутнев Э.К.
- Муниципальное развитие: возможности социального партнёрства
Пильман И.С.
- Правовые основы организации транспортного обслуживания городского населения
Родионов А.Ю.
- Памятка заемщика по процедуре получения ипотечного жилищного кредита
Гасяк В.М.
- Правила застройки и землепользования в городе Самара. Проект
- Вопросы учета недвижимого имущества и регистрации прав на него
Под ред. Фридмана Л.Г.
- Регистрация прав на недвижимость: проблемы участников рынка при оформлении сделок
Под ред. Лазаревского А.А. и Ткаченко А.Ю.
- Формирование рынка земли в городах.
Проблемы выкупа земельных участков приватизированными предприятиями и организации земельных торгов
Хахалин А.В., Молчанов А.А.
- Система управления экологической деятельностью в России
Петрова Е.Ф.
- Методические рекомендации по организации финансирования проектов жилищного строительства
Выпуск 8
Довгялло М.В., Ткаченко А.Ю., Метелкин И.Г.

113093, Москва

ул. Люсиновская, 36

тел.: (095) 363-50-47

факс: (095) 787-45-20

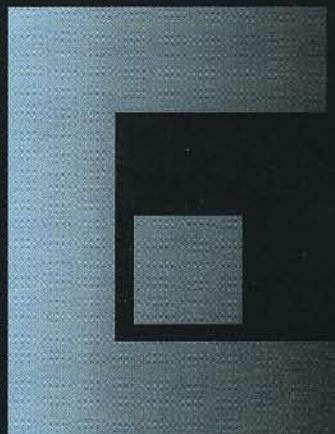
mailbox@urbanconomics.ru

www.urbanconomics.ru

Фонд

Институт
Фонд
Экономики
институт
экономики
города

ГОРОДА www.urbanconomics.ru



kosareva@urbanconomics.ru

puzanov@urbanconomics.ru

golenkova@urbanconomics.ru

yelagina@urbanconomics.ru

vetrov@urbanconomics.ru

liborakina@urbanconomics.ru

sivaev@urbanconomics.ru

shapiro@urbanconomics.ru

trutnev@urbanconomics.ru

novikov@urbanconomics.ru

pastuhova@urbanconomics.ru

dovgyallo@urbanconomics.ru

zaitsev@urbanconomics.ru