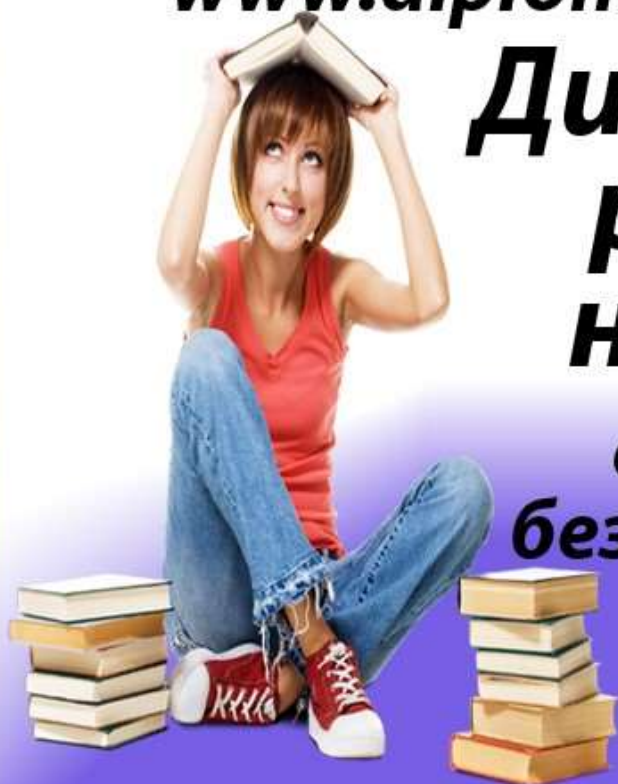


www.diplomstudent.net

Дипломные работы на заказ

**от автора
без предоплаты**



ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1.ЭВОЛЮЦИЯ ПОДХОДОВ В РАЗВИТИИ ТЕОРИИ УПРАВЛЕНИЯ ...	7
1.1.Историческая эволюция концепций теории управления	7
1.2. Управление как экономический процесс.....	14
1.3. Специфика недвижимости города как объекта процесса управления	23
ГЛАВА 2. ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ	31
2.1. Экономическая характеристика городской недвижимости.....	31
2.2. Анализ современного состояния системы управления городской недвижимостью	44
2.3. Экономические показатели оценки управления городской недвижимостью..	57
ГЛАВА 3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЭФФЕКТИВНОМУ УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ.....	80
3.1. Анализ проблем современного состояния системы управления городской недвижимостью	80
3.2. Рекомендации по совершенствованию системы управления городской недвижимостью	97
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	109
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	113
ПРИЛОЖЕНИЯ	122

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Недвижимость представляет собой важнейший экономический ресурс общества, эффективное использование которого способствует увеличению доходов бюджетов всех уровней, а следовательно, и улучшению качества жизни граждан. Мировая практика свидетельствует, о том, что в современную эпоху эффективность экономики в меньшей степени зависит от формы собственности и в большей - от качества управления. Государственная власть в сфере недвижимости проявляется в двух аспектах. С одной стороны, органы власти регулируют рыночные процессы в экономике, иницируя и утверждая нормативные и правовые акты. С другой стороны, государство, являясь собственником значительного количества объектов недвижимости различного назначения, должно принимать решения по поводу эффективного владения, пользования и распоряжения ими. При этом роль государства не сводится к наращиванию массы объектов государственной собственности в экономическом пространстве страны.

В последнее время в России уделяется не мало внимания проблемам эффективного управления городской недвижимостью, при этом особое место занимают проблемы распоряжения объектами недвижимости на всех уровнях управления экономикой. В большинстве российских городов система управления недвижимостью проходит стадию формирования, поэтому рассмотрение элементов этой системы, формулировка целей и задач, а также методов и способов их достижения представляются чрезвычайно актуальными. Сегодня, как никогда ощущается объективная потребность в создании стройной, экономически и логически выверенной системы управления и критериев, в соответствии с которыми те или иные объекты выбираются для осуществления государственного управления городской недвижимостью и контроля со стороны органов всех уровней власти.

В связи с изложенной актуальностью темы диссертационного исследования, целью работы является разработать мероприятия, направленные на

совершенствование системы управления городской недвижимостью. Для достижения указанной цели, задачами работы является: изучить теоретические аспекты теории управления; проанализировать существующую систему управления городской недвижимостью; разработать рекомендации по эффективному управлению городской недвижимостью.

Объектом исследования являются организационно-экономические отношения в сфере функционирования недвижимости города Москвы. Предмет исследования -система управления недвижимостью крупного города (на примере Москвы).

Информационной базой исследования являются статьи, монографии, учебные пособия по изучаемой теме исследования, нормативно-правовые акты РФ, регулирующие систему управления городской недвижимостью на федеральном , региональном и муниципальном уровнях, а также статистические данные Росстата и другие. Проблематикой исследования управления городской недвижимостью занимались множество авторов, наиболее известными из них являются: Алексеев Ю.П., Анимца Е.Г., Алисов А.Н., Васильев А.А., Гапоненко А.Г., Грабовой П.Г., Глазунова Н.И., Гровер Р., Григорьев В.В., Жариков О. Н., Завьялов А.А., Захарьин В. Р., Игнатьева А. В., Козбаненко В.А., Королевская В. И., Максимов М. М., Моргунов Л. В., Остриж И.А., Половинкин П. Д., Пикулькин А.В., Радченко А.И., Ресин В.И., Руднев А.В., Соловьев М., Соловьев М., Савченко А.В., Тартышный А.Т., Хохлов С. Н. , Чистов Л. М., Шамхалов Ф.И. и другие.

Однако, проблемы связанные с совершенствованием системы управления городской недвижимостью на основе новых методов и принципов, оценкой эффективности государственного управления на сегодняшний день не решены должным образом. В связи с этим, в диссертационном исследовании предпринята попытка разработки мероприятий по совершенствованию.

Диссертационное исследование состоит из теоретической, аналитической и проектной главы; и имеет следующую структуру: введение, основная часть, заключение, список использованных источников и приложений. Основная часть

работы включает в себя :а) теоретическую главу, которая направлена на изучение исторических эволюций концепций теории управления, понятие системы управления на государственном и муниципальной уровне; изучения специфики недвижимости города как объекта процесса управления; б)в аналитической главе дана экономическая характеристика городской недвижимости; проведен анализ современного состояния системы управления городской недвижимостью; рассмотрены экономические показатели оценки управления городской недвижимостью; в) в проектной главе исследования определены основные проблемы современного состояния системы управления городской недвижимостью; предложены рекомендации по совершенствованию системы управления городской недвижимостью.

В процессе написания диссертационного исследования применялись следующие методы: диалектический, комплексный, формально-логический, системного и сравнительного анализа, экономической интерпретации полученных результатов и другие. Практическая значимость исследования заключается в том, что предложенные рекомендации могут быть применены на практике регулирования системы управления городской недвижимостью крупного города.

ГЛАВА 1. ЭВОЛЮЦИЯ ПОДХОДОВ В РАЗВИТИИ ТЕОРИИ УПРАВЛЕНИЯ

1.1. Историческая эволюция концепций теории управления

Основные концепции государственного и муниципального управления можно представить в трех этапах. Первый этап берет свое начало в 80-е годы 19 века и продолжается до 1920 г. Второй этап продолжался с 1920 г. по 1950г. Третий этап начался с 1950 г. и продолжается по настоящее время, рисунок 1.1¹.



Рисунок 1.1. Основные концепции государственного и муниципального управления

¹ Сморунова Л.В. Концепции и проблемы государственной политики и управления, 2006г.

Рассмотрим подробнее выше перечисленные этапы. Многие современные исследователи считают, что именно с появлением работ В. Вильсона, Ф. Гуднау, М. Вебера можно говорить о начале первого этапа в развитии теории государственного управления как самостоятельного научного направления. Хронологические рамки данного этапа условно можно определить с 1880- 1920 гг. Начиная с 1900 г. изучение государственного администрирования становится частью учебных программ в ведущих университетах США и Западной Европы. В 1916 г. в Вашингтоне Роберт Брукингс учредил первый институт правительственных исследований. Целью этой научно-исследовательской организации стала выработка системного аналитического подхода к государственной деятельности. Аналогичные исследовательские центры и институты стали появляться в Европе в 1920-1930-е гг.

Второй этап в развитии теории государственного управления продолжался с 1920 по 1950-е гг. В эти годы наиболее известными направлениями в теории государственного управления были классическая школа и школа человеческих отношений. Яркими представителями «классиков» являются А. Файоль, Л. Уайт, Л. Урвик, Д. Муни, Т. Вулси. Целью классической школы была разработка ведущих принципов организации профессионального государственного управления. Почти все «классики» исходили из идеи, что следование этим принципам приведет к успеху государственного администрирования в разных странах. Приверженцы классической школы не очень заботились о социальных аспектах государственной деятельности. Они стремились взглянуть на организацию управления с точки зрения широкой перспективы, пытались определить общие характеристики и закономерности государственной организации.

При этом они достаточно удачно использовали теорию факторов или научного менеджмента, заимствованную из организации управления в бизнесе. Эта теория была разработана Ф. Тейлором, Г. Эмерсоном и Г. Фордом, которые рассматривали управление как механизм, действующий в результате комбинации ряда факторов, с помощью которых можно добиваться определенных целей с максимальной эффективностью при минимальных затратах ресурсов. Все эти

идеи были использованы «классиками» при изучении государственного администрирования.

Французский ученый А. Файоль является наиболее значительной фигурой в рамках классической школы управления этого периода. Он доказывал, что сформулированные им принципы управления являются универсальными и применимы практически повсюду: в экономике, в правительственных службах и учреждениях, в армии и на флоте. Файоль дал классическое определение научному управлению², рисунок 1.2.



Рисунок 1.2. Классическое определение научному управлению по А. Файолю

Файоль сформулировал четырнадцать общих принципов управления, которые входят в золотой фонд науки (Приложение 1). Разработанные классической школой принципы управления затрагивают два основных аспекта. Один из них – обоснование рациональной системы государственного управления,

² Сморгунова Л.В. Концепции и проблемы государственной политики и управления, 2006г.

второй касается построения структуры организации. Наиболее важные постулаты классической теории можно резюмировать следующим образом: наука вместо традиционных навыков, гармония вместо противоречий, сотрудничество вместо индивидуальной работы, максимальная производительность на каждом рабочем месте. В рамках классической школы система государственного управления предстает как регламентированная сверху донизу иерархическая организация линейно-функционального типа с четким определением функции каждой должностной категории. Следует подчеркнуть, что такая модель достаточно эффективна в условиях стабильной социальной среды и однотипных управленческих задач и ситуаций. Она до сих пор находит свое применение на различных уровнях государственного управления. В целом сильные стороны классического подхода заключаются в научном осмыслении всех управленческих связей в системе государственного управления, в повышении производительности труда путем оперативного менеджмента. Однако в тех случаях, когда на эффективность управления оказывает решающее влияние человеческий фактор, использование этого подхода явно недостаточно.

Еще одним влиятельным направлением в теории государственного управления была школа человеческих отношений. Она возникла в 1930-е гг., когда психология находилась еще в зачаточном состоянии. Движение за человеческие отношения во многом появилось в ответ на неспособность классической школы осознать человеческий фактор как основной элемент эффективности организации. И поскольку оно возникло как реакция на недостатки классического подхода, школа человеческих отношений иногда называется неоклассической. Дальнейшие исследования показали, однако, что хорошие отношения между служащими не ведут автоматически к увеличению производительности труда административных организаций и что мотивация, ориентирующая сотрудников на достижение высоких результатов, имеет большее значение, чем простая удовлетворенность работой. И в рамках движения за человеческие отношения были разработаны различные мотивационные модели, которые используются в теории государственного управления.

Особое значение имеют исследования, описывающие фактическое поведение отдельных лиц и групп в процессе выработки и принятия государственных решений. В отношении практических рекомендаций движение за человеческие отношения исходит из того, что любая нормативная теория решений лишь тогда имеет перспективу на успех, когда опирается на реальные факты поведения членов организации в процессе принятия решений. При этом в качестве критерия целесообразности принимается не эффективность как таковая, а эффективность, сопоставленная с психологическими ограничениями, которые определяют рамки практического применения теоретических рекомендаций по совершенствованию управления. Рекомендуется использовать основные приемы управления человеческими отношениями, включающие более эффективные действия непосредственных руководителей, консультации с рядовыми сотрудниками и предоставление им более широких возможностей общения в работе.

В сфере политического управления в этот период наиболее популярными были идеи кейнсианства. Известный английский экономист Дж. М. Кейнс в книге «Общая теория занятости, процента и денег» (1936 г.) предложил свою концепцию государственного регулирования экономики. Основу государственной политики, согласно кейнсианству, должна составлять борьба с экономическими спадами и безработицей. По существу, это была первая серьезная модель антикризисной государственной политики. В целом кейнсианская модель государственного управления основывается на определенных принципах (Приложение 2). Идеи кейнсианства и сегодня достаточно популярны и используются в государственном регулировании рыночной экономики.

Третий этап в развитии теории государственного управления начался в 1950-е гг. и продолжался до конца XX в. Наиболее влиятельными направлениями этого периода можно считать поведенческий, системный и ситуационный подходы. Школа поведенческих наук несколько отошла от школы человеческих отношений, которая концентрировала внимание на методах налаживания межличностных отношений. Новый подход отличается стремлением в большей

степени оказать помощь государственным служащим в осознании своих собственных возможностей в государственных структурах на основе применения концепций поведенческих наук. Основной целью этой школы в самых общих чертах было повышение эффективности организации за счет повышения эффективности ее человеческих ресурсов³. В рамках поведенческого подхода ученые исследовали различные аспекты социального взаимодействия, мотивации, характера власти и, авторитета в государственном управлении. Особенно популярным поведенческий подход был в 1960-х гг. Как и более ранние школы, этот подход отстаивал «единственный наилучший путь» решения управленческих проблем. Его главный постулат состоит в том, что правильное применение науки о поведении будет способствовать повышению эффективности труда как отдельного служащего, так и системы государственного управления в целом.

Итак, выше были рассмотрены основные концепции государственного и муниципального управления, которые характеризуются тремя этапами, начинающееся с 80-е годы 19в. и продолжающиеся по настоящее время. Кроме выше перечисленных концепций управления, существуют и другая классификация концепций государственного и муниципального управления, которые характерны для различных стран. В частности, к ним следует отнести: концепция государства всеобщего благосостояния, концепция минимального государства, концепция эффективного государства, концепция нового государственного менеджмента, концепция государства как социо-кибернетической системы, концепция политических сетей и другие, рисунок 1.3.

Несмотря на то, что в различных странах государственное управление имеет существенные особенности, можно констатировать мировую тенденцию в универсализации общих принципов и подходов в сфере государственного управления (впрочем, это вопрос дискуссионный). В основном можно вести речь о распространении моделей государственного управления, выработанных в развитых странах на остальной мир. Однако адаптация этих моделей происходит неравномерно, во многих странах правящая верхушка заинтересована в

³ Игнатъева А. В., Исследование систем управления: М., 2016г.

сохранении статус-кво, поскольку на нем базируется их стабильное положение и связанные с этим экономические и статусные привилегии.

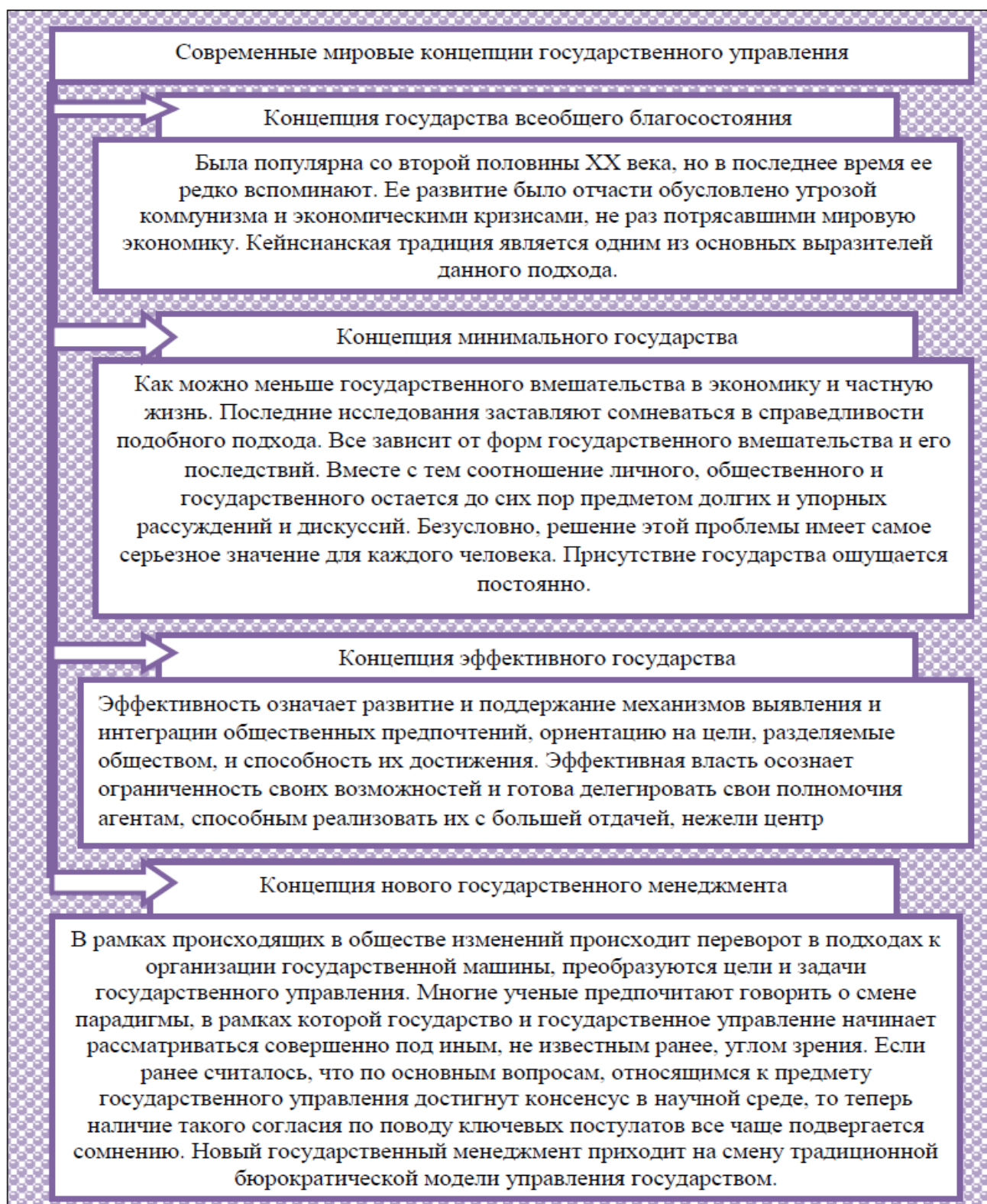


Рисунок 1.3. Современные основные мировые концепции государственного управления

Государственное управление изменяется вслед за преобразованиями, которые протекают в обществе. Современные теории государственного управления содержат универсальные принципы, применимые для любых государств. Наблюдается тенденция к конвергенции государственных систем и моделей управления. В основном образцом для подражания служит опыт англосаксонских стран. Однако причины заимствований в государственном управлении следует искать в процессах глобализации. В настоящее время в качестве целостной системы выступает не отдельная страна, а мировое сообщество в целом. Процессы, происходящие на мировом уровне, немедленно отражаются на развитии многих стран. С этим приходится считаться правительствам государств, не только активно выступающих на международной арене, но и странам, которые сталкиваются с многочисленными внутренними проблемами вследствие изменений в международной политике (Приложение 3). Таким образом, выше была дана характеристика различных концепций государственного и муниципального управления, каждая из этих концепций имеет свои особенности цели и принципы, а также находят свое применение в различных странах. Однако, для того, чтобы более подробно описать сущность управления, необходимо перейти к следующему параграфу диссертационного исследования.

1.2. Управление как экономический процесс

Рассмотрим сущность управления в целом и понятие государственного и муниципального управления, в частности. Управление по общепризнанному, вошедшему в энциклопедические словари определению является функцией сложных организованных систем любой природы (технических, биологических, экологических, социальных), обеспечивающей сохранение их структуры (внутренней организации), поддержание режима функционирования, направленного на реализацию их программных целей. По своему содержанию это

постоянный целенаправленный процесс воздействия субъекта на объект через соответствующий механизм управления.

Объектами управления могут быть вещи (управление вещами), явления и процессы (управление процессами), люди (управление людьми), а субъектом управления всегда выступает человек (оператор, распорядитель, руководитель и т. д.) или коллективное образование – администрация (дирекция, руководство, командование и т. д.). При всем многообразии суть любой разновидности управления состоит в направлении и согласовании (координации) действий участников процессов, явлений, подчинении их целенаправленной воле управляющего субъекта. С категорией управления тесно связано понятие «организация». Этот термин, от древнегреч. *organizo* – «сообщаю стройный вид, устраиваю», многозначен, но чаще всего им обозначают коллектив людей, осуществляющих совместную деятельность для достижения общей цели, или некоторые действия, упорядочивающие, приводящие в систему объекты материального или духовного мира. В процессе и в результате этих действий складывается особый вид социальной связи между людьми – организационные общественные отношения. Применительно к социальным процессам и взаимоотношениям людей понятие организации по своему объему шире понятия управления, потому что как вид целенаправленной деятельности управление – лишь наиболее часто проявляющаяся разновидность организующих, т. е. упорядочивающих начал, наряду с такими, например, формами организующей социальной деятельности, как обучение, воспитание⁴.

В процессе же управления, как одного из специфических видов социальных взаимоотношений субъекта с объектом, соотношение этих понятий таково: сущность управления состоит в практической организации деятельности управляемых объектов при выполнении ими поставленных задач, а сама эта практическая организация суть неотъемлемое свойство управления. Следовательно, организация является атрибутом управления, внутренне присущим ему

⁴ Игнатъева А. В., Максимов М. М. Исследование систем управления, 2016г.

свойством. В настоящее время существует различные виды управления: социальное управление, которое подразделяется на общественное, муниципальное и государственное управление, рисунок 1.4.

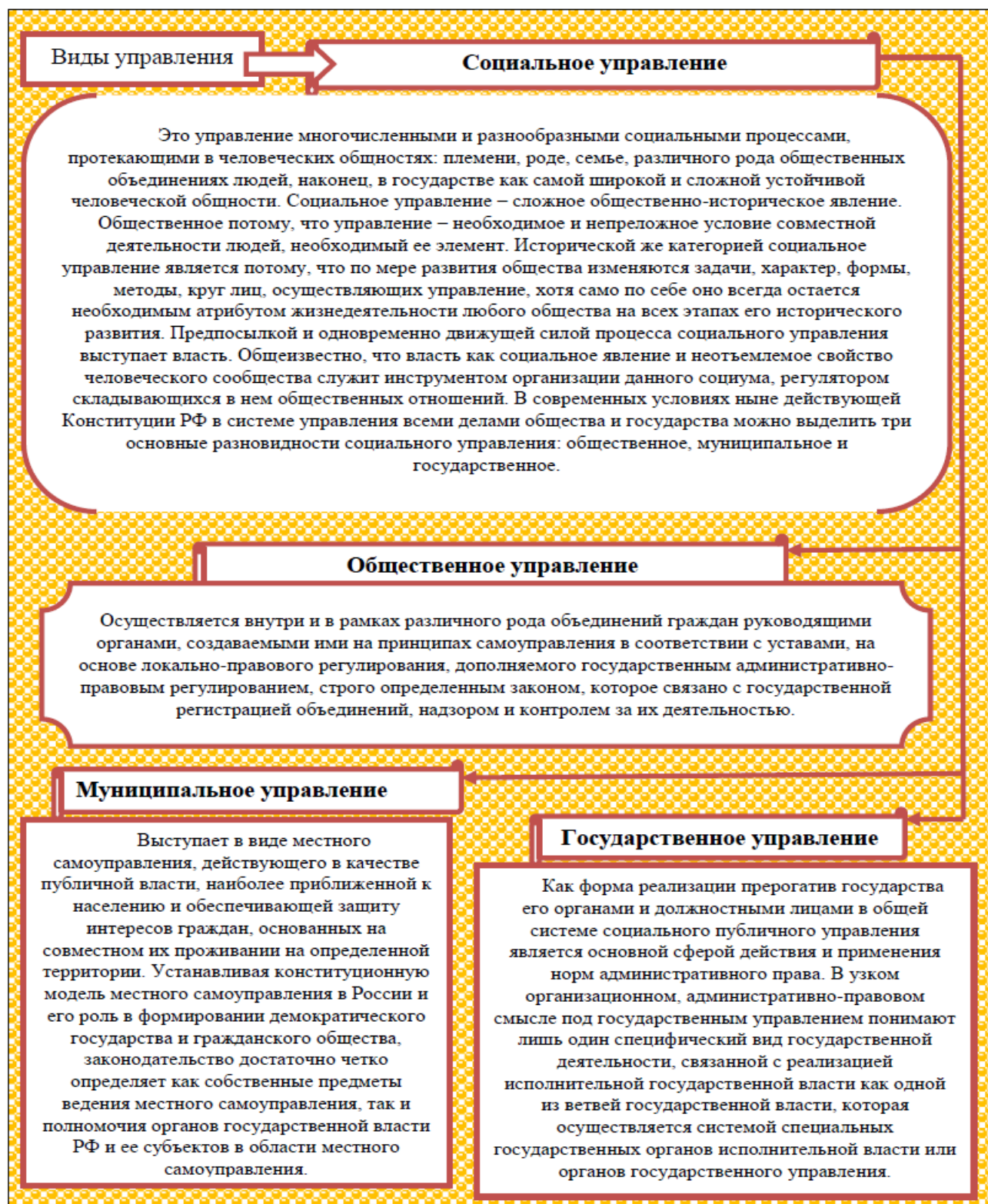


Рисунок 1.4. Виды управления

В широком смысле под государственным управлением следует понимать деятельность любых государственных органов всех ветвей государственной власти, так как общей целью и содержанием деятельности как всего государства в целом, так и любых его органов является определенное упорядочение общественных отношений. Все виды государственной деятельности по их месту в системе реализации государственной власти, содержанию и формам выражения можно разделить на три группы: родовые, видовые, функциональные формы государственной деятельности⁵, рисунок 1.5.

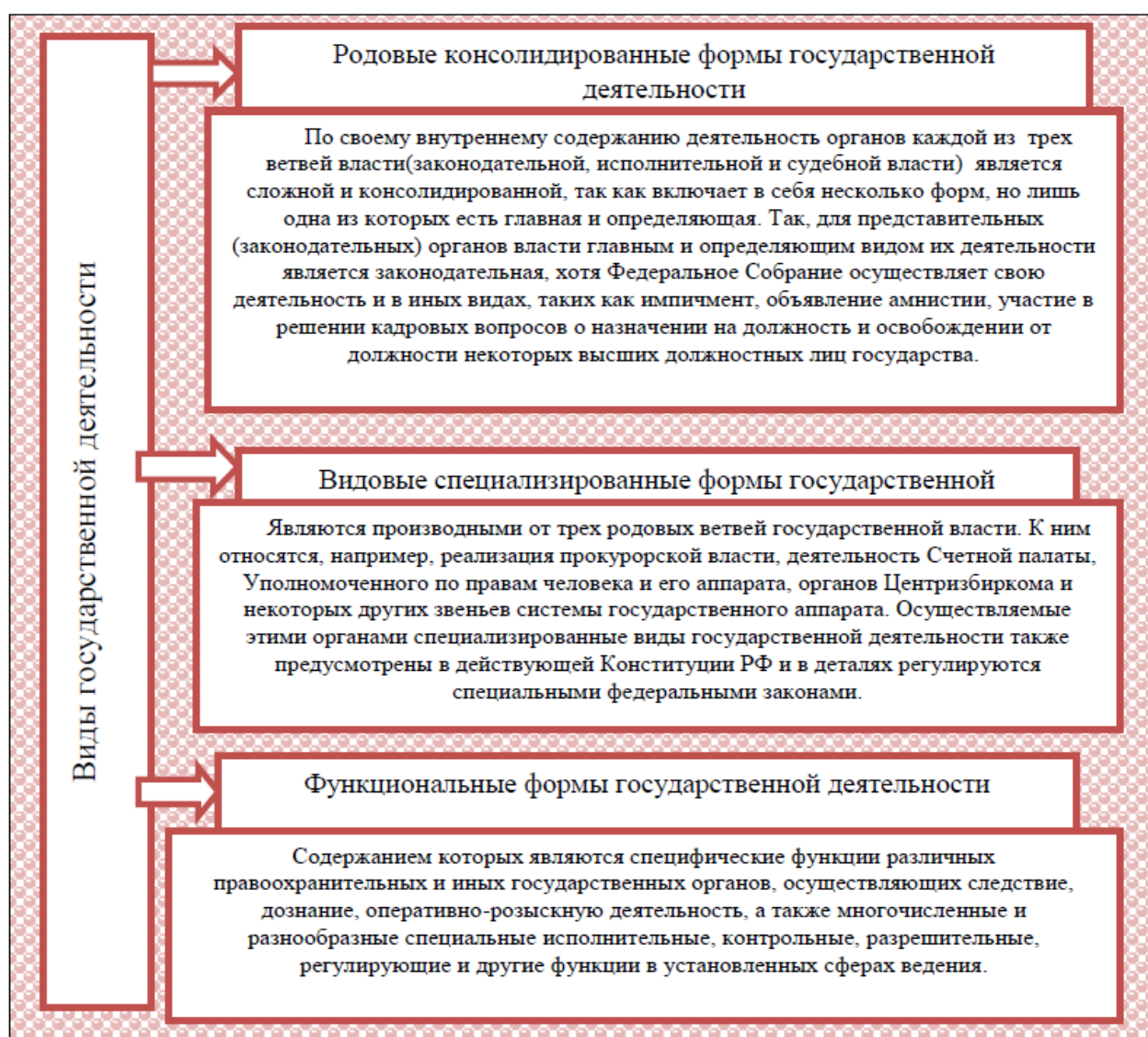


Рисунок 1.5. Виды государственной деятельности по их месту в системе реализации государственной власти, содержанию и формам выражения

⁵ Пикулькин А.В. Система государственного управления. М., 2018г.

Государственное управление как основная, определяющая форма реализации исполнительной власти и вид государственной деятельности имеет ряд признаков: социальное предназначение, непрерывный и циклический характер; исполнительно-распорядительный характер, рисунок 1.6.

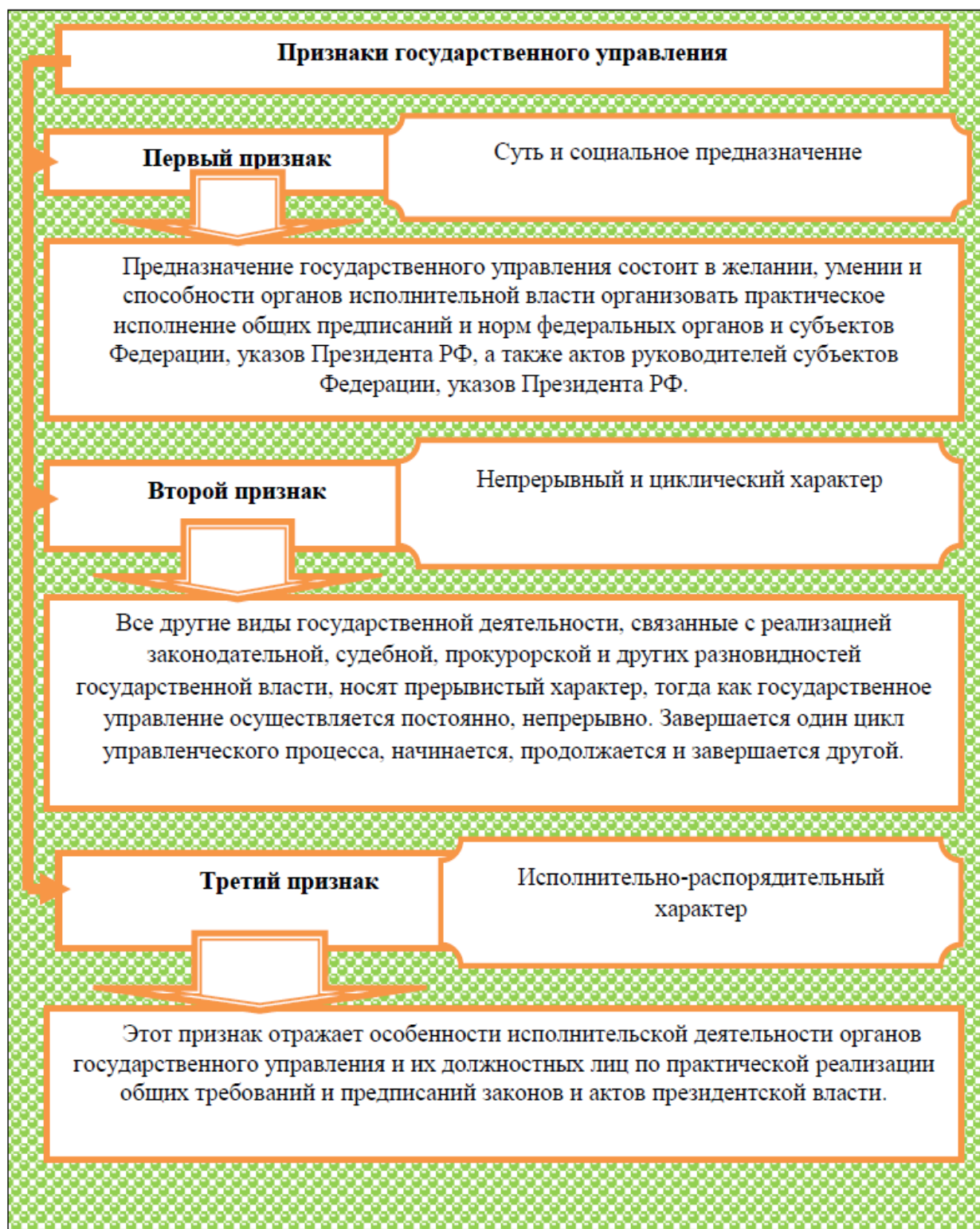


Рисунок 1.6. Признаки государственного управления

Органы государственного управления исполняют требования законов и других общих предписаний президентской и правительственной власти через систему исполнительно-распорядительных управленческих действий, которые выражаются в принимаемых ими административно-правовых актах и организационно-исполнительских действиях. Итак, выше было рассмотрено понятие управления в целом и государственного и муниципального управления в частности, их отличительные особенности. В продолжении темы, не лишним будет рассмотреть динамику показателей численности органов всех ветвей власти в Российской Федерации на основании данных Росстата за 2011-2018гг.⁶ По имеющимся данным на начало 2018г. в государственных органах, органах местного самоуправления и избирательных комиссиях муниципальных образований Российской Федерации работало 2172,9 тыс. человек, а это на 31,82% выше показателя начала анализируемого периода, рисунок 1.7.

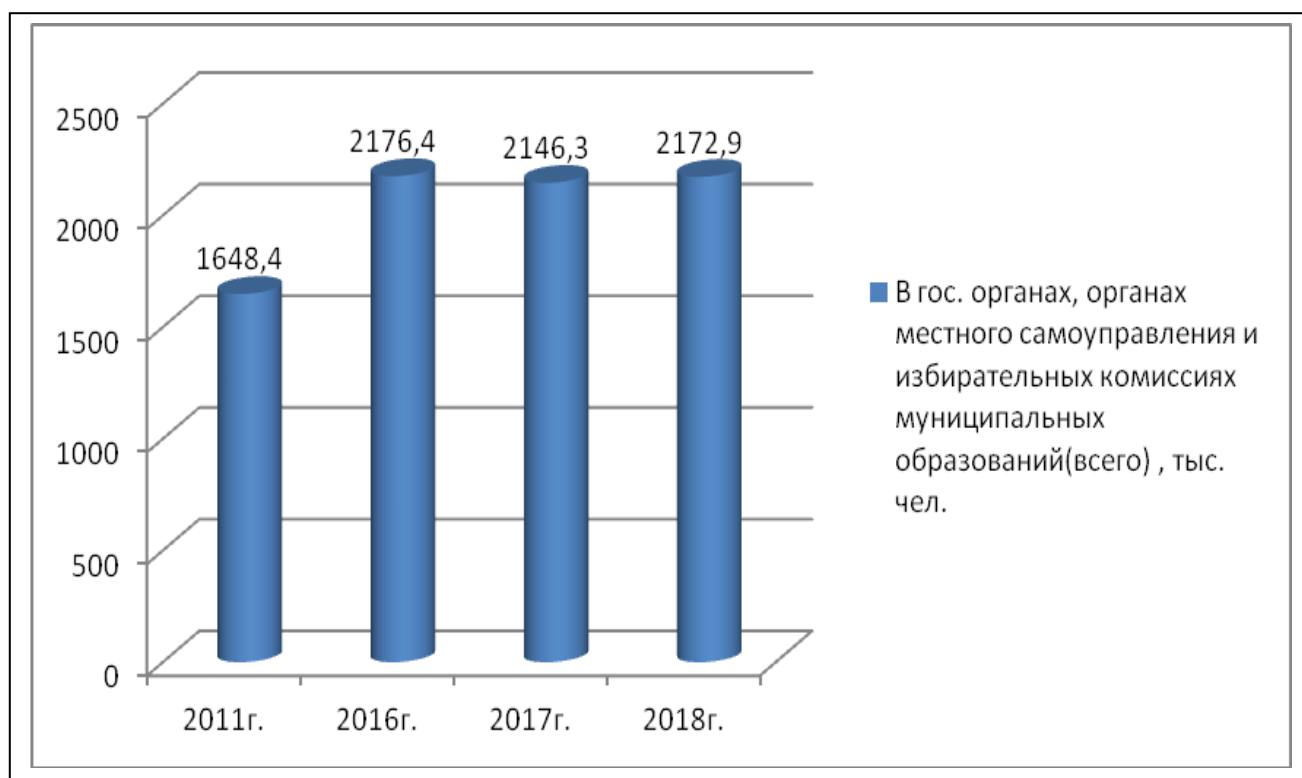


Рисунок 1.7. Динамика численности работников в государственных органах, органах местного самоуправления и избирательных комиссиях муниципальных образований Российской Федерации с 2011-2018гг. (на начало года)

⁶ Россия в цифрах. Статистический ежегодник . 2018г. [Электронная версия][Ресурс: <http://www.gks.ru>]

Однако, в законодательных органах власти численность работников имеет тенденцию к снижению и в 2018г. показатель составил 30,6 тыс. человек против 32,8 тыс. человек на начало анализируемого периода. По другим ветвям власти наблюдается увеличение численности, в исполнительных органах власти и в прокуратуре численность составила 1888,3 тыс. человек и 230,3 тыс. человек соответственно. Небольшой удельный вес приходится на работников в других органах власти на начало 2018г. этот показатель сформировался на уровне 21,4 тыс. человек, а это на 58,52% превышает значение показателя 2011г., рисунок 1.8.

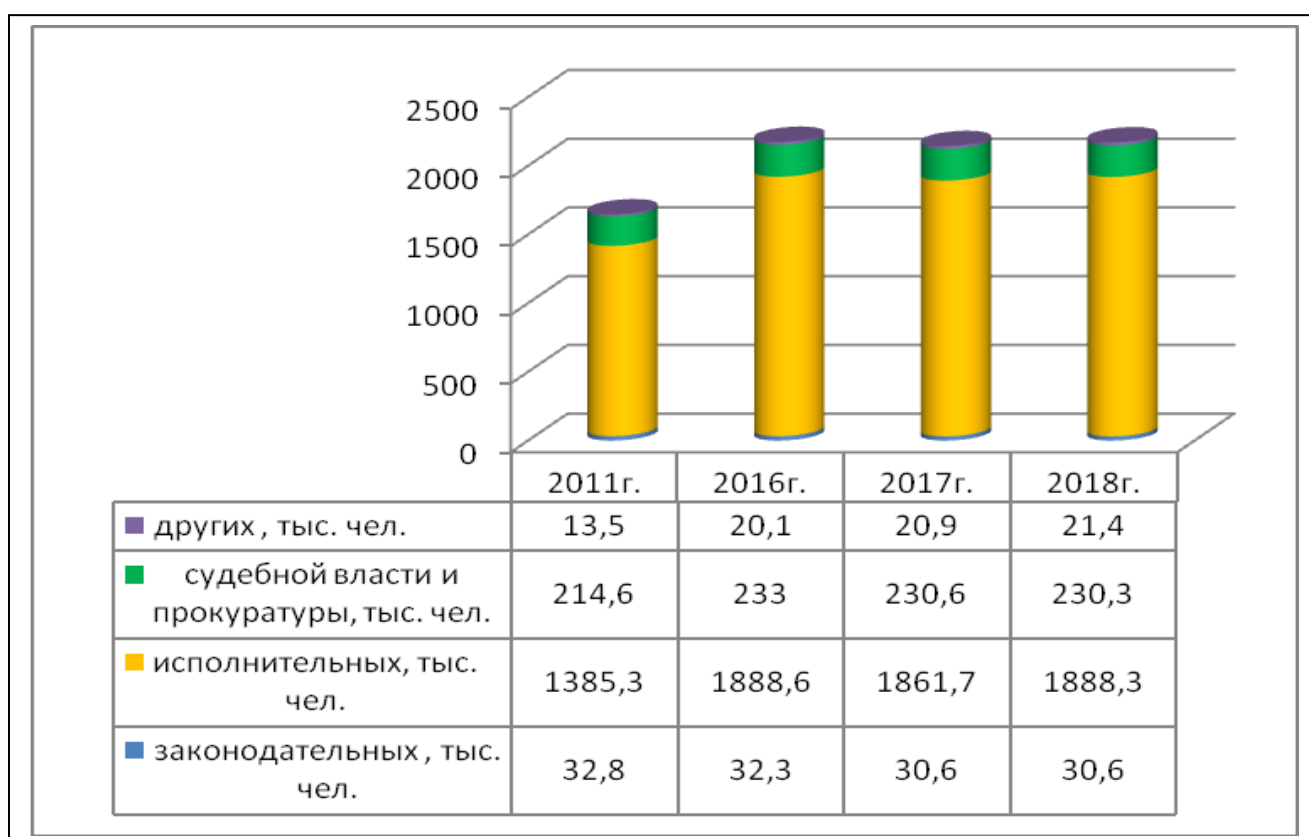


Рисунок 1.8. Динамика численности работников по структуре власти в государственных органах, органах местного самоуправления и избирательных комиссиях муниципальных образований РФ с 2011-2018гг. (на начало года)⁷

В государственных органах субъектов Российской Федерации численность снижается и в 2018г. показатель составил 262, 2 тыс. человек, а это ниже уровня 2011г. на 3,83%, однако по отношению к показателю предыдущего года, наблюдается рост, рисунок 1.9.

⁷ Россия в цифрах. Статистический ежегодник. 2018г. [Электронная версия][Ресурс: <http://www.gks.ru>]

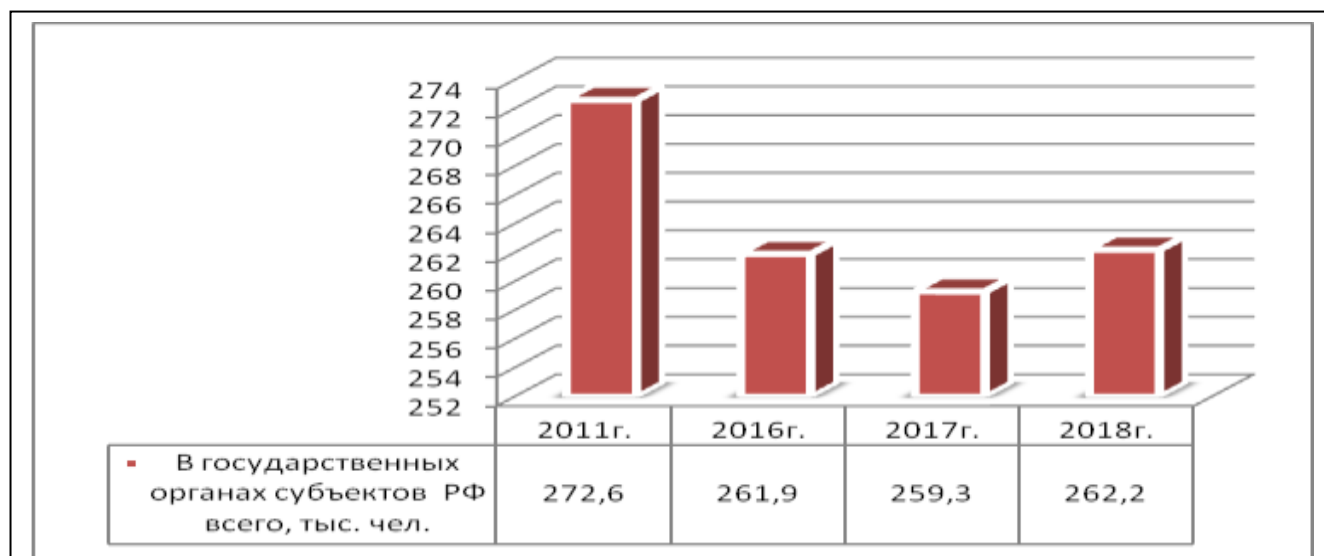


Рисунок 1.9. Динамика общей численности работников в государственных органах по субъектам РФ с 2011-2018гг. (на начало года)⁸

Снижение численности произошло за счет уменьшения численности в законодательной и исполнительной власти и по данным на начало 2018г. эти показатели составили 12,0 тыс. человек и 206,5 тыс. человек. По судебной власти и других государственных органов наблюдается рост показателей, рисунок 1.10.

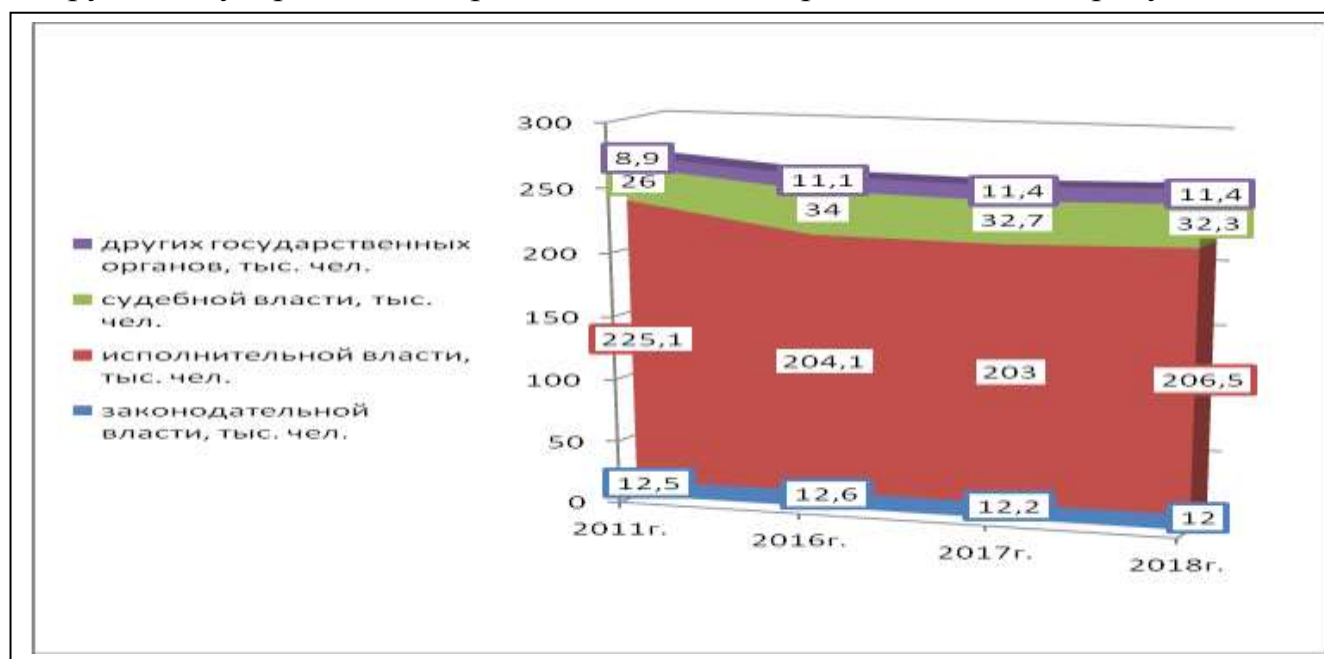


Рисунок 1.10. Динамика численности работников по структуре власти в государственных органах по субъектам РФ с 2011-2018гг. (на начало года)⁹

⁸ Россия в цифрах. Статистический ежегодник . 2018г. [Электронная версия][Ресурс: <http://www.gks.ru>]

⁹ Там же

В органах местного самоуправления и избирательных комиссиях муниципальных образований РФ также наблюдается динамика снижения численности и по данным на 2018г. показатель составил 472,2 тыс. человек, а это ниже уровня прошлого года на 1,04% и на 6,86% меньше показателя начала анализируемого периода, рисунок 1.11.

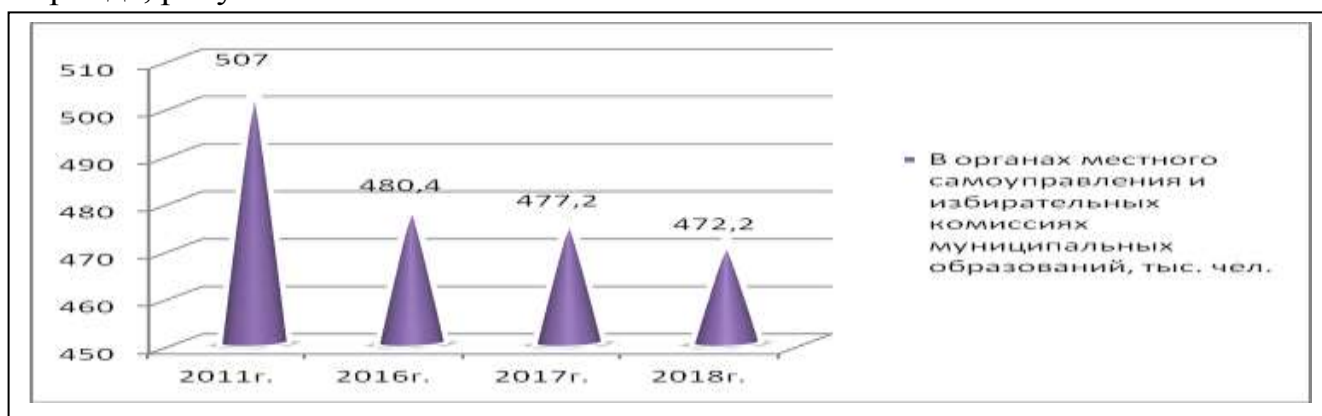


Рисунок 1.11. Динамика общей численности работников в органах местного самоуправления и избирательных комиссиях муниципальных образований РФ с 2011-2018гг.(на начало года)¹⁰

При этом заметим, что численность снижается как в представительных органах муниципальных образований, так и в местных администрациях (исполнительно-распорядительных органах муниципальных образований), рисунок 1.12.

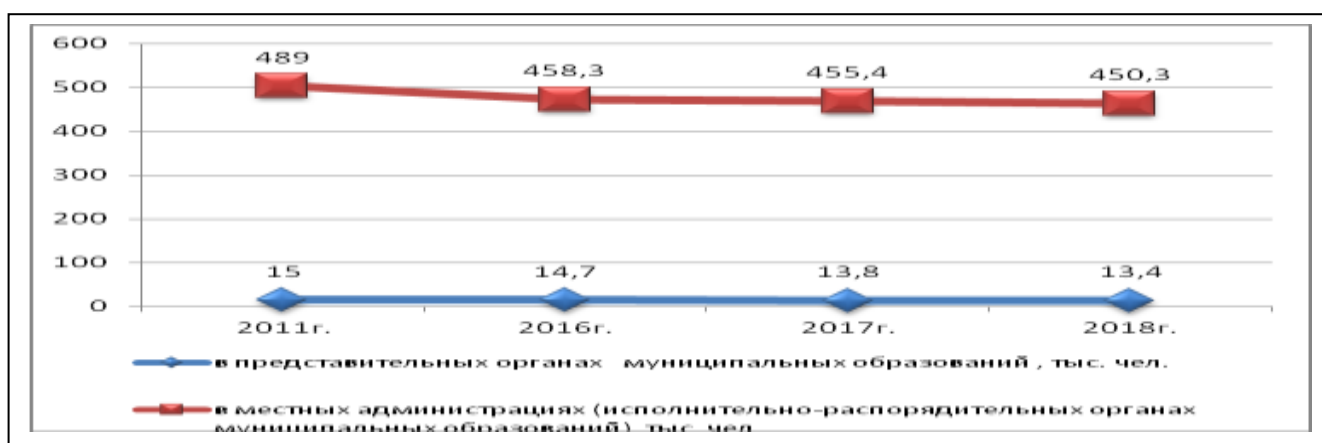


Рисунок 1.12. Динамика численности работников в органах местного самоуправления и избирательных комиссиях муниципальных образований РФ по структуре с 2011-2018гг.(на начало года)¹¹

¹⁰ Россия в цифрах. Статистический ежегодник . 2018г. [Электронная версия][Ресурс: <http://www.gks.ru>]

¹¹ Там же

Таким образом, динамика численности работников государственных органов и органов местного самоуправления России показывает ежегодное снижение, при этом, в государственных органах субъектов РФ снижение происходит за счет уменьшения законодательной и исполнительной власти, динамика численности работников судебной власти и других государственных органов имеет положительную направленность. Следует отметить, что государственным управлением недвижимостью города занимаются власти всех уровней, для того, чтобы подробнее рассмотреть цели и задачи государственного и муниципального управления недвижимостью города, а также специфику недвижимости, перейдем к следующему параграфу диссертационного исследования.

1.3. Специфика недвижимости города как объекта процесса управления

Недвижимость является экономической основой государства и муниципальных образований, а управление ею есть одна из ключевых функций органов власти всех уровней. Одной из наиболее важных проблем, возникающих в сфере управления недвижимостью, является разграничение государственной собственности на собственность РФ (федеральную собственность), собственность субъектов РФ (субфедеральную собственность) и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность). Установление публичного собственника на земельный участок имеет решающее значение для решения вопроса, кому принадлежат полномочия по управлению и распоряжению этим участком и всем его составляющим имущественным комплексом¹². Система государственного управления недвижимостью обеспечивает достижение следующих основных целей: улучшение условий жизнедеятельности населения; решение социальных задач, связанных с использованием недвижимости; формирование и развитие форм и методов финансирования операций с недвижимостью и другое, рисунок 1.13.

¹² Гровер Р., Соловьев М. Введение в управление недвижимостью. М., 2015г.

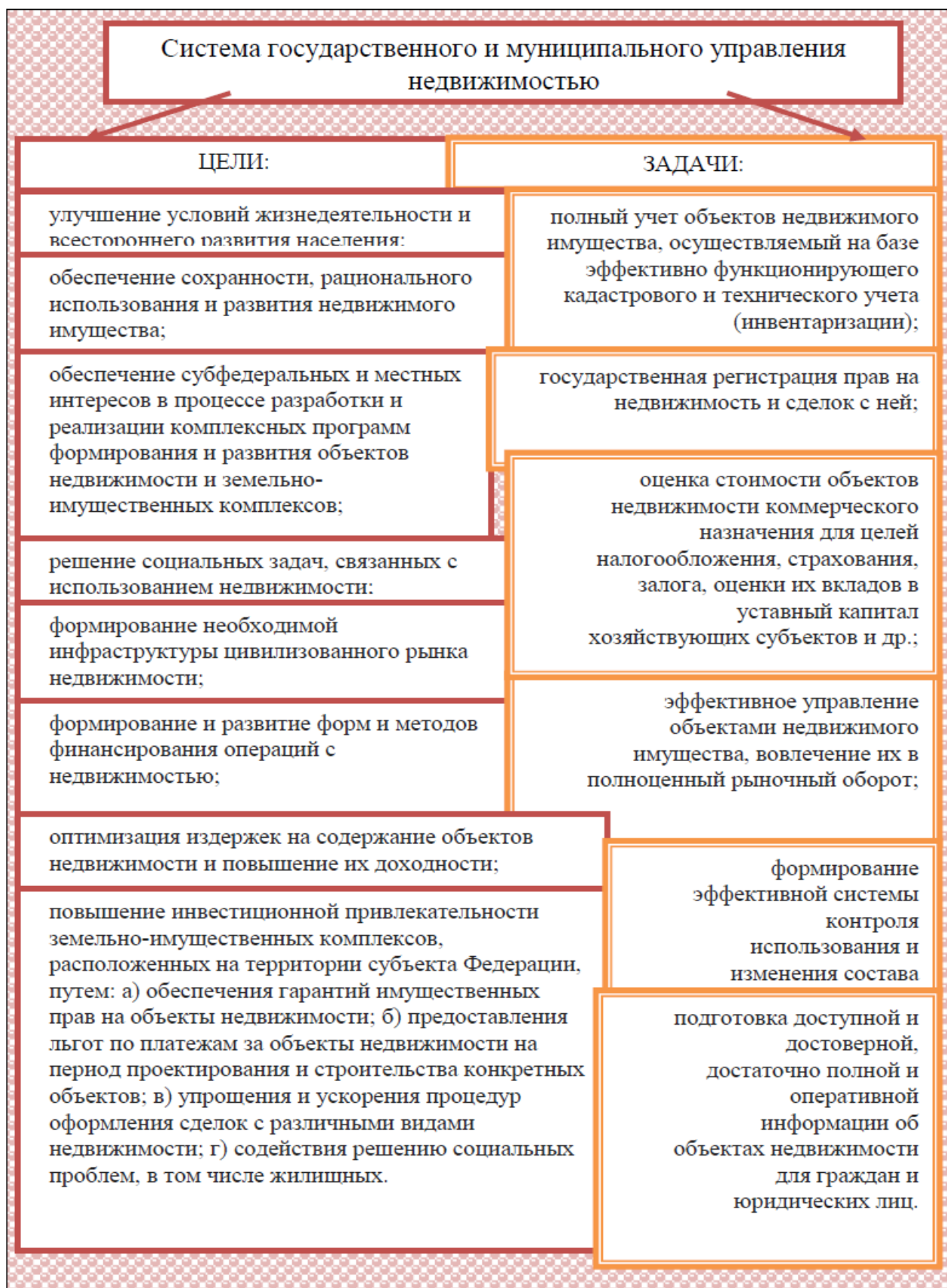


Рисунок 1.13. Цели и задачи системы государственного и муниципального управления недвижимостью

Основными задачами системы государственного и муниципального управления недвижимостью являются: государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней; эффективное управление объектами недвижимого имущества, вовлечение их в полноценный рыночный оборот; формирование эффективной системы контроля использования и изменения состава объектов недвижимости и другое, рисунок 1.13. Объектами государственного и муниципального управления являются объекты недвижимого имущества, расположенные на территории страны или вне ее, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, в частности: государственный и муниципальный жилищный фонд; казенные земельно-имущественные комплексы и отдельные объекты недвижимого имущества; недвижимость, приобретенная государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями и другое, рисунок 1.14¹³.

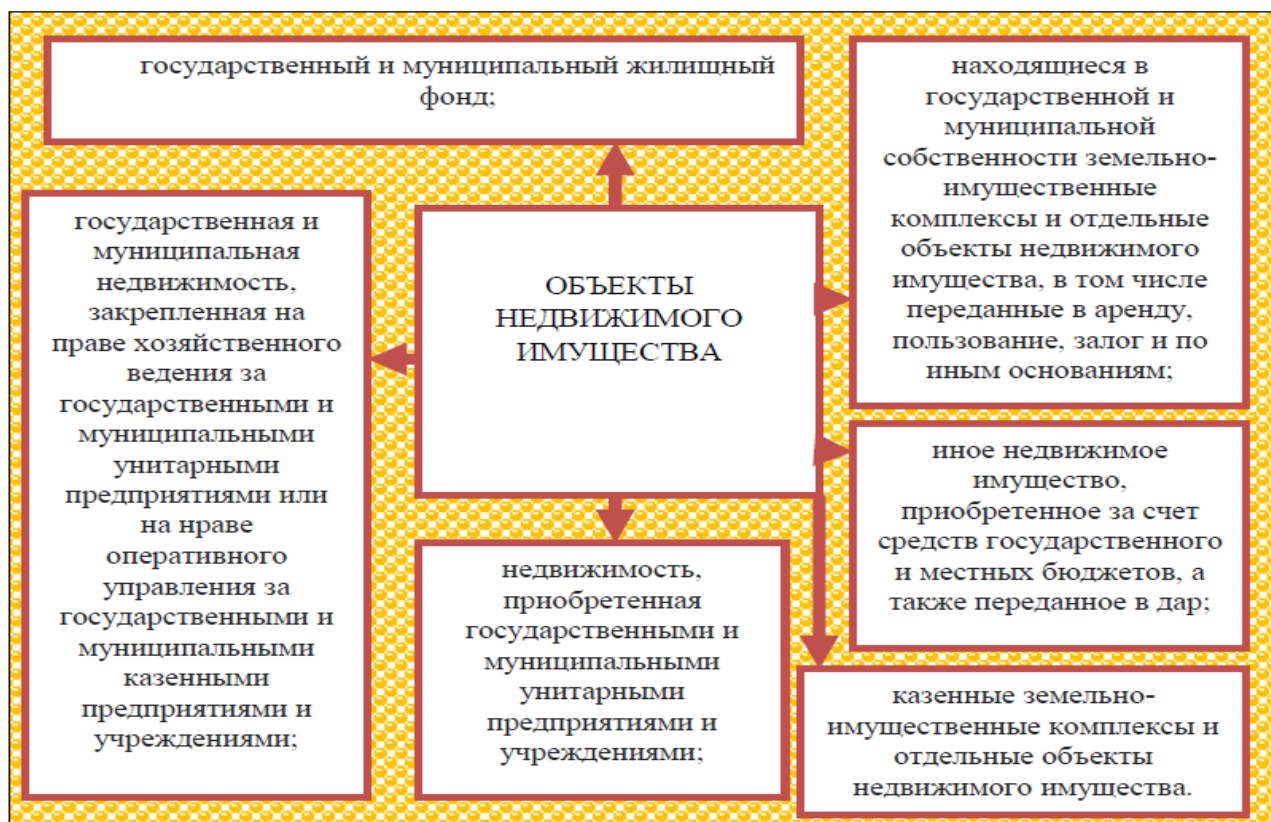


Рисунок 1.14. Объекты недвижимого имущества государственного и муниципального управления

¹³ Гровер Р., Соловьев М. Введение в управление недвижимостью. М., 2015г.

Управление государственной и муниципальной недвижимостью организовано на основе территориально-отраслевого принципа. Территориальная привязанность объектов недвижимости определяет необходимость территориального подхода, а их функциональное назначение – отраслевого. Территориальный подход реализован не только в рамках страны и ее субъектов Федерации, но и в больших по размерам муниципальных образованиях с территориальным делением, например в городах с районами. В этом случае управление недвижимостью на территории административных районов могут осуществлять районные администрации при условии четкого разграничения компетенции по уровням управления. В районах также могут создаваться агентства или филиалы функциональных органов управления земельно-имущественным комплексом города. Способ осуществления управленческой деятельности, воздействия на земельно-имущественные комплексы и их элементы для достижения поставленных целей определяется методами управления. В их основе лежат организационно-правовые, экономические и социально-психологические методы¹⁴, рисунок 1.15-1.16.

Основными критериями при выборе варианта использования объектов недвижимого имущества являются их социально-экономическая значимость для решения вопросов социально-экономического развития страны и ее административных территориальных единиц и экономическая эффективность различных форм использования с точки зрения собственника. При этом особое внимание обращается на решения, влекущие отчуждение прав собственности на объекты недвижимости. Это продажа, приватизация, обмен, использование в качестве залога. Такой подход предполагает разработку и реализацию концепций и программ управления недвижимым имуществом, составляющих основу стратегического управления. Программно-целевой подход в управлении недвижимым имуществом основан на формулировании целей развития

¹⁴ Завьялов А.А. Государственное управление оборотом недвижимого имущества, 2017г.

управляемой системы и последующем разделении их на подцели более низкого уровня, т.е. построении «дерева целей» функционирования системы.

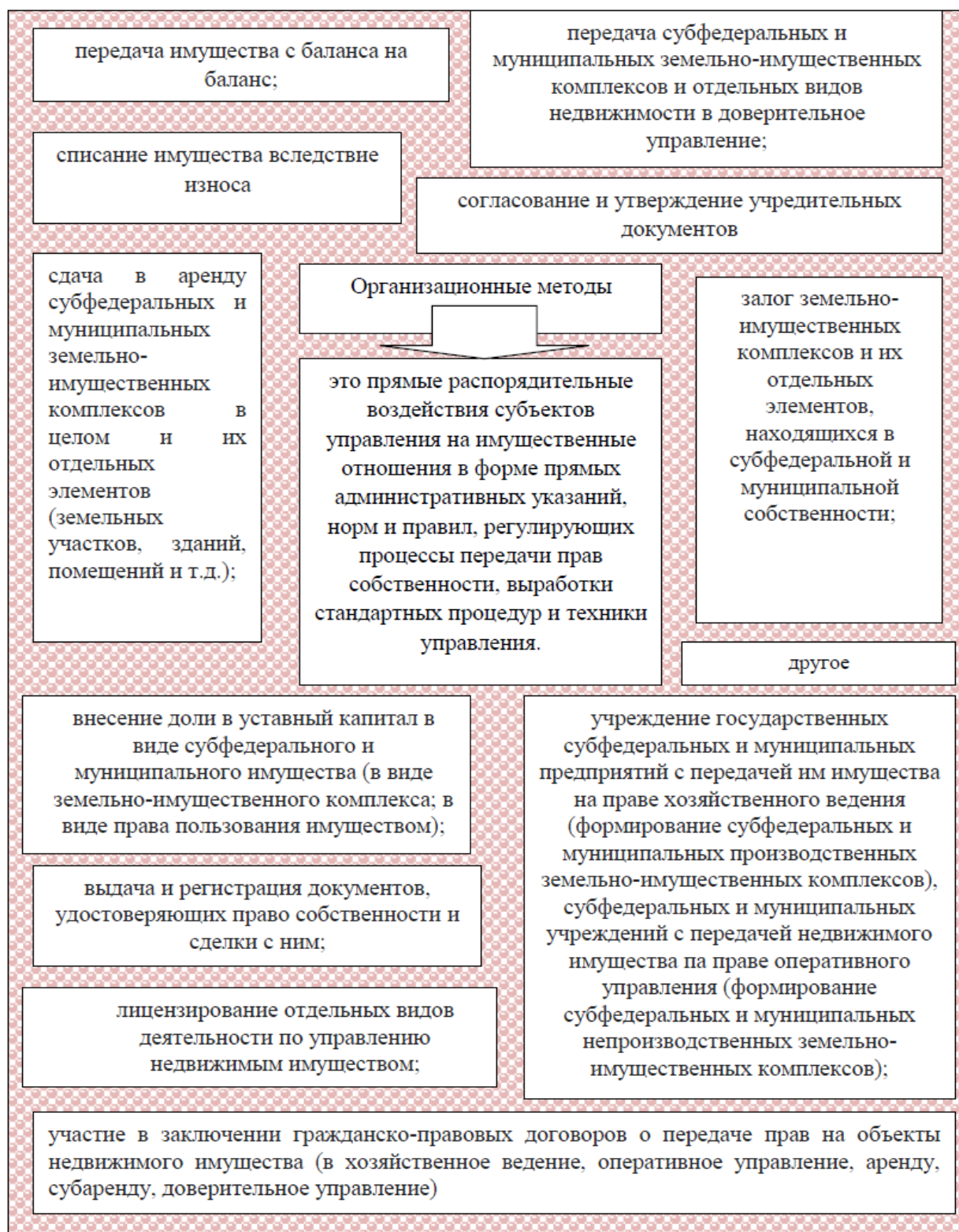


Рисунок 1.15. Организационные методы управления государственной и муниципальной недвижимостью

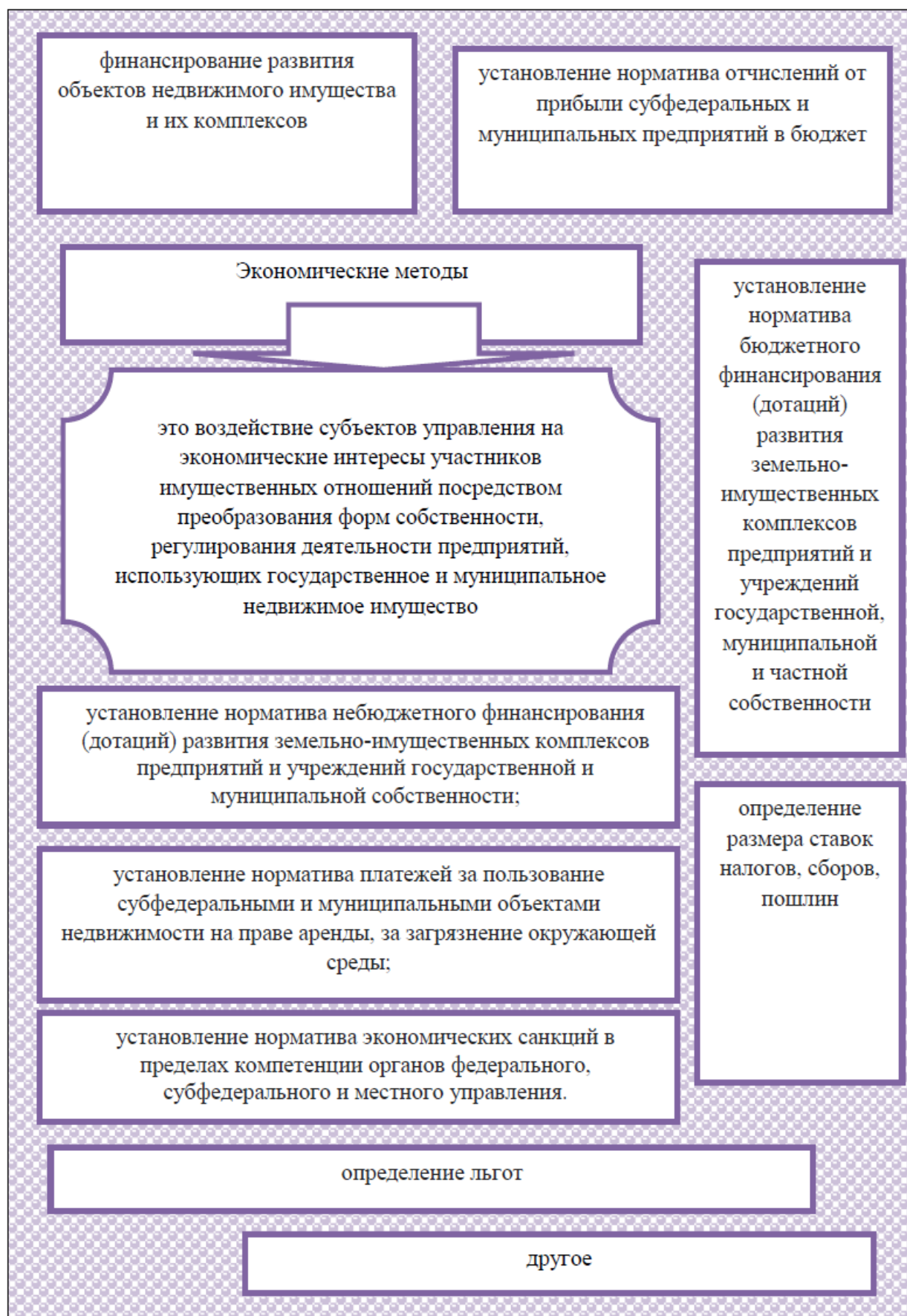


Рисунок 1.16. Экономические методы управления государственной и муниципальной недвижимостью

На основе дерева целей формулируются конкретные задачи управления. При этом используется метод экспертных оценок, а каждая цель первого и второго уровней дерева целей получает свой весовой коэффициент относительной важности, который можно рассматривать как количественную характеристику вклада той или иной цели или задачи в достижение генеральной цели – улучшение условий жизнедеятельности населения и повышение эффективности управления недвижимостью¹⁵.

К основным функциям управления государственной и муниципальной недвижимостью, применяемым в настоящее время, относятся следующие: передача недвижимости в хозяйственное ведение государственным или муниципальным унитарным предприятиям; передача имущества в оперативное управление государственным или муниципальным учреждениям; передача имущества в уставный капитал хозяйственных обществ различных организационно-правовых форм; передача имущества в аренду; создание и поддержка крупных предприятий; государственный кадастровый учет, налогообложение недвижимого имущества и сделок с ним, землеустройство и управление землепользованием(Приложение 4).

Таким образом, резюмируя первую главу можно сделать вывод, что под управлением понимается целенаправленный процесс воздействия субъекта на объект через соответствующий механизм управления, при этом, объектами управления могут быть – вещи, процессы и люди, а субъекты управления- человек, администрация и т.д. В настоящее время существует различные виды управления: социальное управление, которое подразделяется на общественное, муниципальное и государственное управление. Под государственным управлением понимается деятельность любых государственных органов всех ветвей государственной власти, так как общей целью и содержанием деятельности как всего государства в целом, так и любых его органов является определенное упорядочение общественных отношений. Представленный анализ динамики численности работников государственных органов и органов местного

¹⁵ Кошкин В.И. Управление государственной собственностью. М.:, 2016г.

самоуправления России показывает ежегодное снижение, при этом, в государственных органах субъектов РФ снижение происходит за счет уменьшения законодательной и исполнительной власти, динамика численности работников судебной власти и других государственных органов имеет положительную направленность. Государственным управлением городской недвижимостью занимаются все ветви власти, включая законодательную и исполнительную. При этом, недвижимость представляет собой экономическую основу государства и муниципальных образований, а управление является одной из ключевых функций органов власти всех уровней. Государственная собственность подразделяется на федеральную, субфедеральную и муниципальную. Основными целями государственного управления недвижимостью является: улучшение условий жизнедеятельности населения; решение социальных задач, связанных с использованием недвижимости; формирование и развитие форм и методов финансирования операций с недвижимостью и др. Для достижения указанных целей, в системе управления недвижимостью на государственном и муниципальном уровне является необходимым решение следующих задач: государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней; эффективное управление объектами недвижимого имущества, вовлечение их в полноценный рыночный оборот; формирование эффективной системы контроля использования и изменения состава объектов недвижимости и другое. Для того, чтобы дать оценку системы управления городской недвижимостью, перейдем к следующей главе исследования.

ГЛАВА 2. ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ

2.1. Экономическая характеристика городской недвижимости

Объектом исследования является городская недвижимость города Москвы. Прежде, чем дать экономическую характеристику городской недвижимости, целесообразно описать основные экономические показатели развития жилищного фонда Москвы. На сегодняшний день, Москва является самым крупным городом России и столицей РФ. Этот населенный пункт является городом федерального значения, имеет территорию, свое законодательство органы государственной власти и население. При этом, заметим, что численность Москвы ежегодно увеличивается и по данным на начало 2019г. число жителей Москвы составило 12615279 человек, а это выше показателя предыдущего года на 0,08% и превышает значение показателя 2010г. на 0,9% , рисунок 2.1.

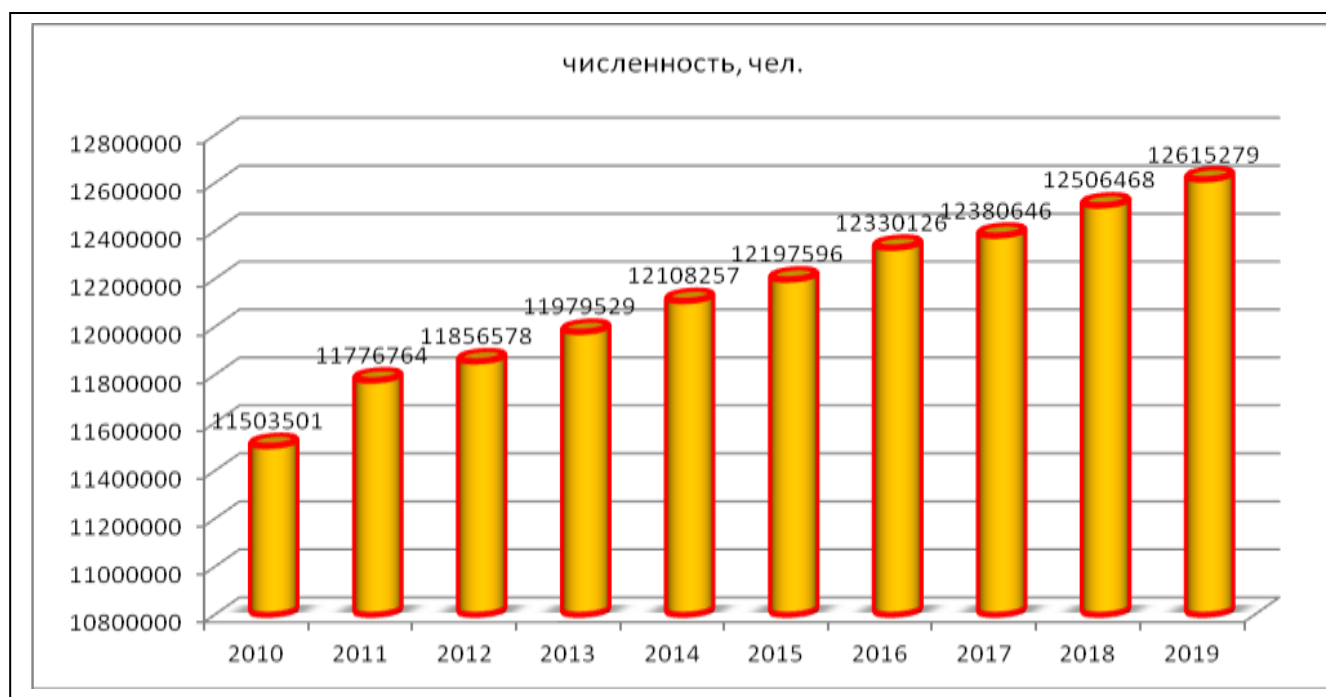


Рисунок 2.1. Динамика показателей численности Москвы с 2010-2019гг. (по данным на начало года)¹⁶

Показатели развития жилищного фонда Москвы также имеют положительную направленность, по данным за 2010-2018гг. наблюдается

¹⁶ Регионы России. [Электронная версия] [Ресурс: www.gks.ru];

увеличение общей площади жилищного фонда и в 2018г. показатель составил 243,6 млн. кв. м, по отношению к началу анализируемого периода рост показателя составил 12,93%, рисунок 2.2.



Рисунок 2.2. Динамика показателей общей площади жилищного фонда Москвы с 2010-2018гг.¹⁷

Отметим, что данные на конец 2012г. представлены с учетом изменений границ территории Москвы. Общая площадь жилищного фонда в среднем на одного жителя за анализируемый период увеличилась на 0,6 кв. м и составила в 2018г. 19,3 кв. м, рисунок 2.3.



Рисунок 2.3. Динамика показателей площади, приходящегося в среднем на одного жителя Москвы с 2010-2018гг.¹⁸

¹⁷ Отчет о достижении натуральных показателей государственной программы города Москвы за 2018 год [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru>];

За последние два три года в Москве не замечено существенных изменений по общей площади жилищного фонда приходящегося на одного москвича. В продолжении темы хотелось бы представить данные по количеству объектов недвижимости находящейся на балансе города Москвы, однако такие данные к сожалению отсутствуют. Любом случае, можно дать краткую характеристику собственности Москвы. Отношения собственности и земельно-имущественные отношения Москвы регулируются Уставом города Москвы, в котором предусмотрено, что в собственности Москвы находятся средства бюджета г. Москвы, имущество городских государственных предприятий и учреждений, акции и доли Москвы в хозяйственных обществах, иные объекты гражданских прав, в том числе земля и природные ресурсы в границах г. Москвы, не находящиеся в соответствии с законом в частной собственности, собственности муниципальных образований, собственности РФ или других определенных законом собственников. При этом, в собственности Москвы может находиться имущество за пределами территории города Москвы. От имени г. Москвы полномочия собственника осуществляют органы государственной власти г. Москвы в рамках их компетенции. В случаях и в порядке, предусмотренных законодательством, по специальному поручению от имени города Москвы могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане. Имущество, являющееся собственностью г. Москвы, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями, а также средства бюджета г. Москвы составляют казну Москвы.

Объектами собственности города Москвы, не подлежащие отчуждению являются: земельные участки; земли особо охраняемых природных территорий; памятники истории и культуры; объекты оздоровительного назначения; объекты, подаренные городу Москве. Более подробно, объекты собственности города Москвы, не подлежащие отчуждению, собственность муниципальных образо-

¹⁸ Итоги работы Департамента городского имущества города Москвы в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за 2018г. [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru/>];

ваний Москвы; разграничение собственности на территории Москвы; приватизация объектов собственности Москвы и муниципальных образований; землепользование в городе Москве представлены в Приложении 5.

Управлением городской недвижимостью занимается Департамент городского имущества города Москвы, который был образован путем реорганизации Департамента земельных ресурсов и Департамента имущества города Москвы в 2013 году. В настоящее время Департамент городского имущества города Москвы входит в состав Комплекса экономической политики и имущественно-земельных отношений и насчитывает порядка 1 200 специалистов. Департамент является функциональным органом исполнительной власти города, осуществляющим функции: по разработке и реализации государственной политики в сфере управления и распоряжения земельными участками, находящимися в городской собственности, и земельными участками, находящимися на территории Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, использования, охраны и учета земель на территории города; по разработке и реализации государственной политики в области имущественных интересов города, межотраслевой координации управления его собственностью, выполнению полномочий собственника в сфере управления и распоряжения движимым и недвижимым имуществом Москвы, в том числе памятниками истории и культуры, за исключением объектов жилищного фонда, безвозмездной передаче объектов собственности города в федеральную собственность, собственность других субъектов РФ и муниципальную собственность и безвозмездной передаче объектов федеральной собственности, собственности других субъектов РФ, муниципальной собственности в собственность Москвы, за исключением объектов жилищного фонда; управления государственными унитарными, в том числе казенными, предприятиями города и городскими государственными учреждениями, а также хозяйственными обществами с долей города в уставных капиталах; приватизации имущества и имущественных комплексов (предприятий) города; защиты интересов Москвы в делах о несостоятельности (банкротстве);

по предоставлению государственных услуг и по управлению государственным имуществом в установленной сфере деятельности.

Основными видами услуг Департамента городского имущества города Москвы являются: распоряжение о снятии запрета на строительство; заключение договора социального найма жилья, предоставленного городом; внесение изменений в договор аренды земельного участка для строительства (реконструкции); выкуп арендной недвижимости у города субъектами малого и среднего бизнеса; заключение договоров на размещение объекта благоустройства; дополнительное соглашение об изменении договора аренды земельного участка; перевод жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение; изменение разрешенного использования земельного участка; передача гражданами приватизированного жилья в собственность города Москвы; получение жилья инвалидами с заболеваниями опорно-двигательного аппарата; покупка жилья у города; получение жилья из городского фонда в пользование или наем гражданами; бесплатное получение земельного участка в собственность гражданами; получение земельного участка в собственность собственником здания; получение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; приватизация гражданами жилых помещений жилищного фонда города Москвы; присвоение, изменение или аннулирование адреса объекта адресации; согласование межевого плана границ земельного участка; разрешение на использование земельных участков, которые принадлежат городу; согласие на обмен жильем, занимаемым гражданами по договорам социального найма; постановка на жилищный учет; аренда земельного участка для реализации программы реновации жилья; утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане; заключение договоров социального найма по итогам обмена жильем; изменение сведений о гражданах, состоящих на жилищном учете; согласие на залог, переуступку прав аренды земельного участка либо субаренду; согласие на субаренду либо переуступку прав аренды недвижимости; субсидия для приобретения или строительства жилых помещений и другое.

Департамента городского имущества города Москвы ежегодно улучшает показатели своей деятельности, в частности, в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за последние годы наблюдается снижение очередности за счет улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете, конец 2018г. этот показатель составил 62,4 тыс. человек, а это на 10% ниже уровня предыдущего года и практически в два раза ниже показателя 2010г., рисунок 2.4.



Рисунок 2.4. Динамика показателей очередности по улучшению жилищных условий граждан Москвы с 2010-2018гг.¹⁹

Число семей (включая одиноких), получивших жилье и улучшивших жилищные условия в 2018г. составило 3,6 тыс. семей, что также выше показателя предыдущего года на 28,57%, однако, по сравнению с показателями 2010г. наблюдается снижение семей, улучшивших жилищные условия, рисунок 2.5.

Сокращение очередности в городе Москве за счет улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете, осуществляется как путем

¹⁹ Итоги работы Департамента городского имущества города Москвы в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за 2018г. [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru/>];

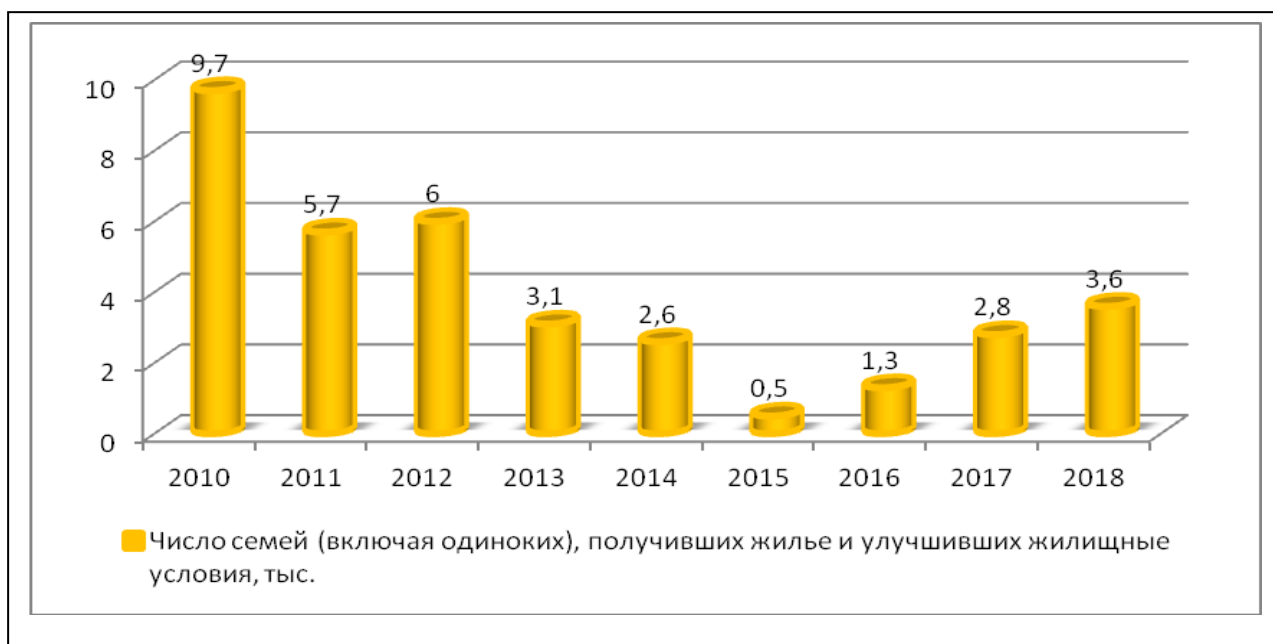


Рисунок 2.5. Динамика числа семей (включая одиноких), состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях граждан Москвы с 2010-2018гг.²⁰

предоставления квартир по различным видам договоров, так и путем предоставления субсидий на приобретение или строительство жилья.

Так, 2018 году жилищные условия граждан, состоящих на жилищном учете, осуществлялись по следующим направлениям:

1)на безвозмездной основе – путем предоставления жилых помещений по договорам социального найма (мены): гражданам, вставшие на жилищный учет до 01.01.1995; гражданам более поздних лет постановки на жилищный учет, имеющих право на внеочередное улучшение жилищных условий в соответствии с законодательством РФ и города Москвы; 2)в рамках городских жилищных программ: путем предоставления субсидии на приобретение или строительство жилья. На данные цели бюджетом города в 2018 году выделено по 6 млрд. руб.; путем предоставления жилых помещений по договору купли-продажи, в том числе с использованием механизма ипотечного жилищного кредитования; 3)гражданам, вставшие на жилищный учет до 01.03.2005г. и выбравшим в

²⁰ Итоги работы Департамента городского имущества города Москвы в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за 2018г. [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru/>];

качестве способа улучшения жилищных условий одним из вышеуказанных способов.

Также, постановлением Правительства Москвы от 31.07.2018 № 864-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 24.05.2016 № 271-ПП» установлены дополнительные меры поддержки многодетных семей, состоящих на жилищном учете (независимо от года постановки на жилищный учет) и имеющих в своем составе трех и более несовершеннолетних детей. Таким семьям по их заявлению после проверки оснований, позволяющих состоять на жилищном учете и дающих право на улучшение жилищных условий, может быть предоставлена компенсационная выплата для приобретения или строительства жилья взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно. Перед принятием решения о предоставлении в пользование или приобретении в собственность жилых помещений с помощью города уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы (Департамент) проводит проверку оснований, позволяющих жителям города Москвы состоять на жилищном учете и дающих им право на получение в пользование либо приобретение в собственность жилых помещений с помощью города Москвы (ч. 6 ст. 16 Закона № 29).

В целях сокращения очередности всем семьям, вставшим на жилищный учет до 01.03.2005, направлены уведомления с предложением выбрать один из способов улучшения жилищных условий, предусмотренных законодательством, и представить документы для прохождения перерегистрации учетных дел для дальнейшего рассмотрения вопроса улучшения жилищных условий. Отметим, что наибольший удельный вес семей, улучшили свои жилищные условия, за счет предоставления субсидий, рисунок 2.6.

В частности, за 2018 год по мере прохождения перерегистрации учетных дел были улучшены жилищные условия 3 606 семей, в том числе: 1 651 семье предоставлена субсидия на приобретение или строительство жилья на общую сумму 4,142 млрд. руб.; 123 многодетным семьям предоставлена компенсационная выплата в соответствии с постановлением Правительства

Москвы от 24.05.2016 № 271-ПП на общую сумму 799 млн. руб.; 938 семьям предоставлены жилые помещения по договорам купли-продажи, в том числе с использованием механизма ипотечного жилищного кредитования; 894 семьям предоставлены жилые помещения по различным договорам на безвозмездной основе, включая 39 семей (157 человек) инвалидов-колясочников, обеспеченных специально оборудованными жилыми помещениями, рисунок 2.6.

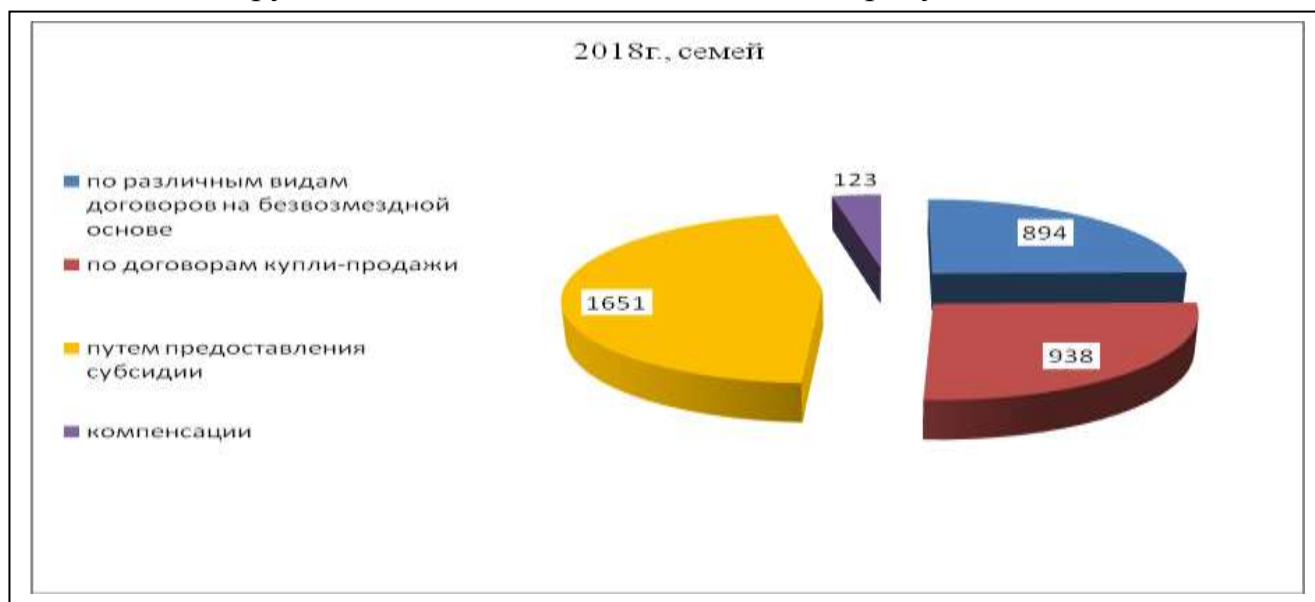


Рисунок 2.6. Структура семей улучшивших жилищные условия по видам помощи в Москве 2018г.²¹

Кроме того, 1884 семьи отказались от предложенных им вариантов улучшения жилищных условий, в том числе от 3-х и более вариантов жилых помещений. Еще 637 семей, прошедших перерегистрацию учетных дел, не подлежали обеспечению в 2018 году в связи с совершением за последние 5 лет действий, приведших к ухудшению жилищных условий (отчуждение жилых помещений, вселение родственников и иных лиц, расторжение брака и др.).

Итак, выше была кратко рассмотрена деятельность Департамент городского имущества города Москвы, основные результаты достигнутые за последние годы в части улучшения жилищных условий граждан Москвы. В рамках данной работы достаточно сложно рассмотреть все результаты деятельности Департамента,

²¹ Итоги работы Департамента городского имущества города Москвы в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за 2018г. [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru/>];

однако, отметим, что функции и услуги Департамента городского имущества города Москвы приносят в бюджет города доходы, в частности, это доходы от продажи квартир, арендной платы на землю, средства от продажи права аренды земли, арендная плата за нежилые помещения, доходы от реализации инвестконтрактов. При этом, динамика показателей доходов бюджета Москвы за 2014-2018гг. от перечисленных видов деятельности направлена в основном на снижение доходов, исключение составляют доходы от арендной платы на землю, которые на протяжении анализируемого периода ежегодно растут и в 2018г. показатель сформировался на уровне 72 983,20млн. руб., а это выше показателя предыдущего года 14,86% и на 45,73% выше уровня 2014г., рисунок 2.7.

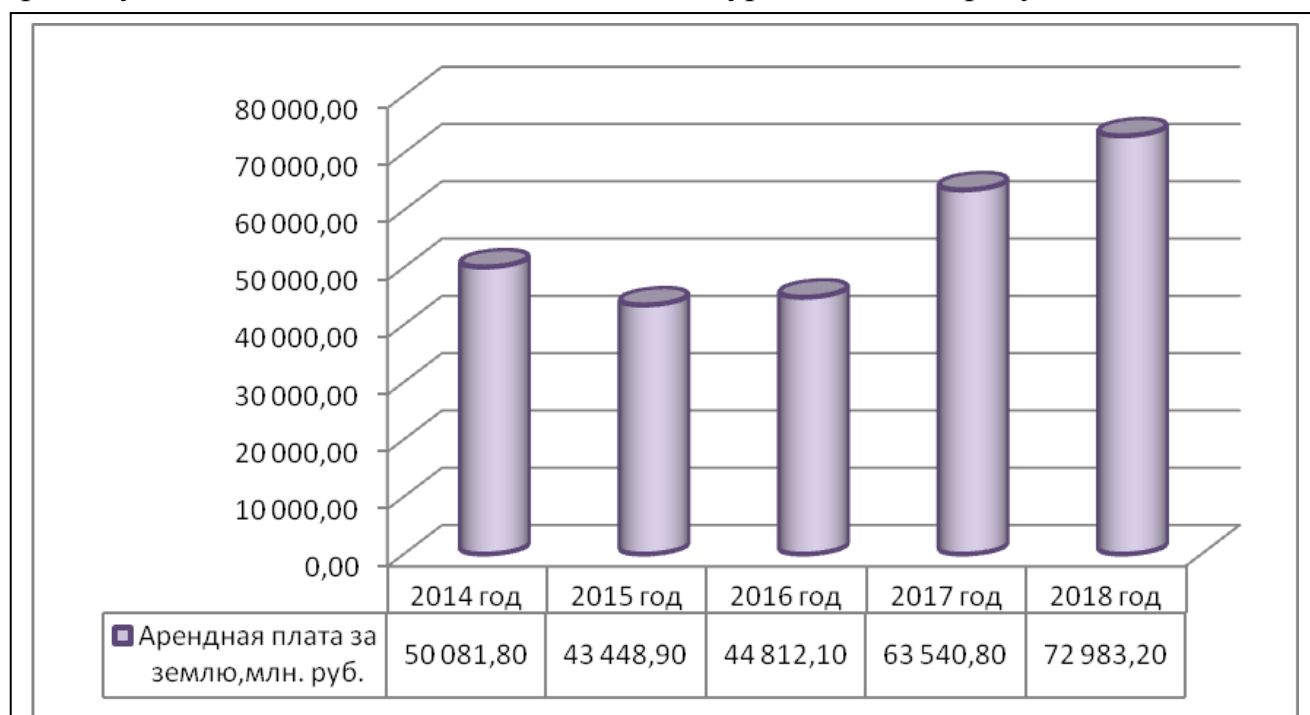


Рисунок 2.7. Динамика доходов бюджета Москвы от арендной платы на землю с 2014-2018гг.²²

Доходы от арендной платы на нежилые помещения снизились практически в два раза по сравнению с показателями начала анализируемого периода и в 2018г. доходы составили 8272,00млн. руб., рисунок 2.8.

²² Итоги работы Департамента городского имущества города Москвы в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за 2018г. [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru/>];

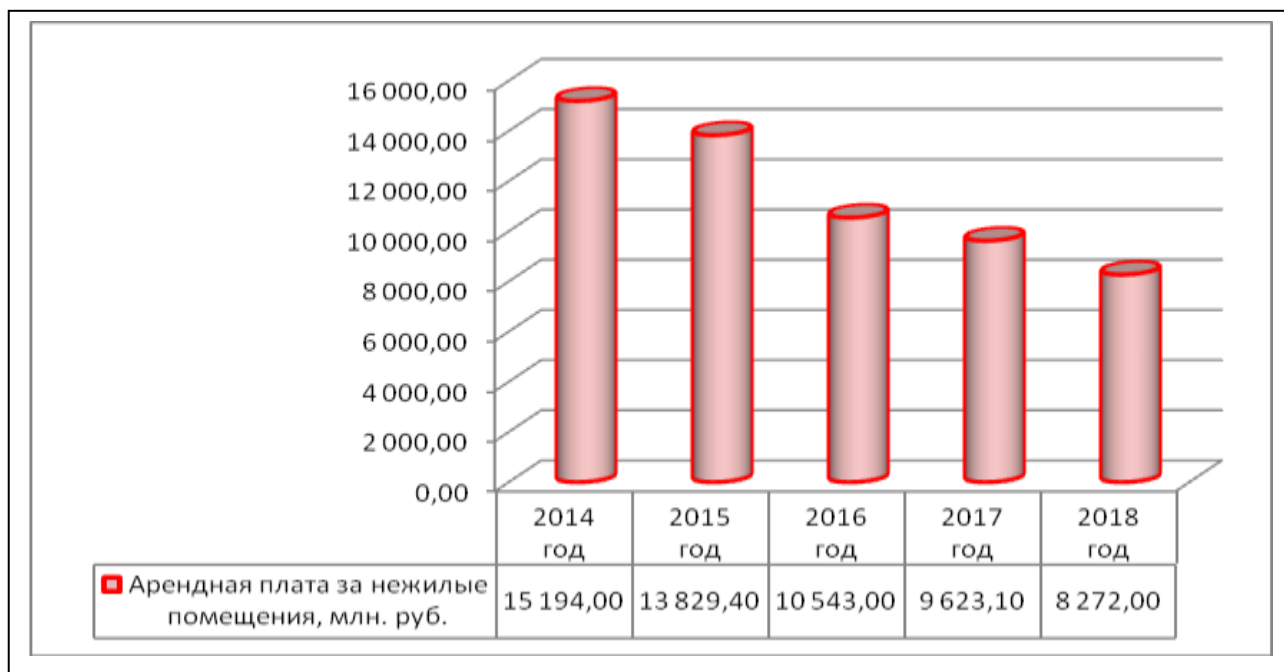


Рисунок 2.8 Динамика доходов бюджета Москвы от арендной платы на нежилые помещения с 2014-2018гг.²³

Доходы от продажи права аренды земли и вовсе имеют не лучшее положение, в 2016г. они имели знак минус, к 2018г. ситуация улучшилась и доходы составили 167,8 млн. руб., однако это в разы ниже по сравнению с показателем 2014г. когда доходы от продажи права аренды земли составили 1483,0 млн. руб., рисунок 2.9.

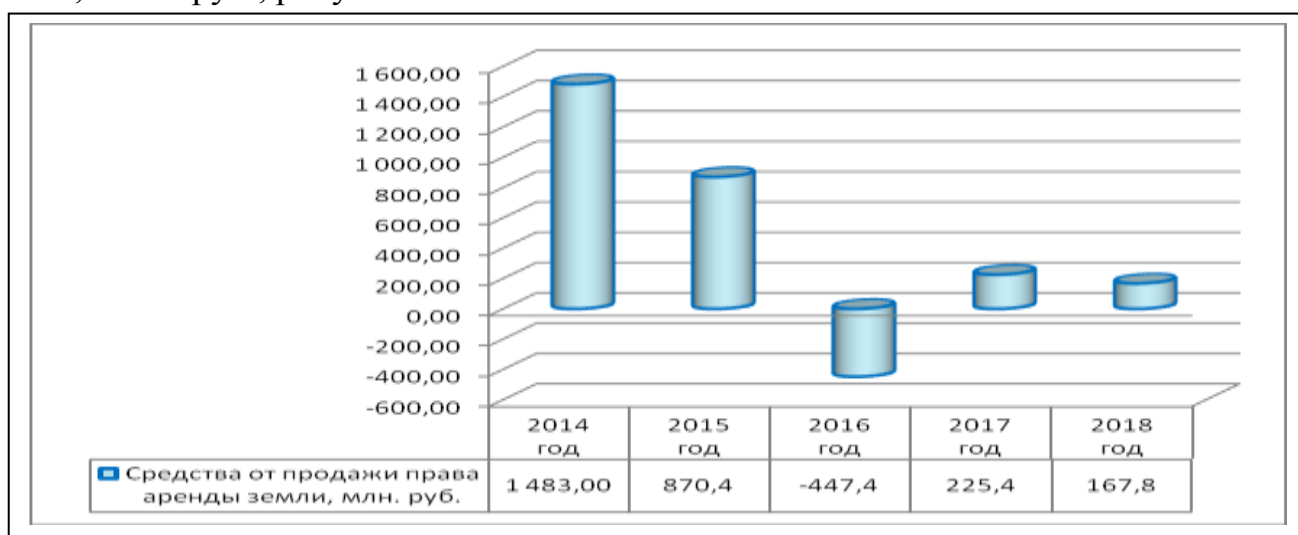


Рисунок 2.9. Динамика доходов бюджета Москвы от продажи права аренды земли с 2014-2018гг.

²³ Итоги работы Департамента городского имущества города Москвы в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за 2018г. [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru/>];

Более, чем на 30% произошло снижение доходов Москвы от продажи квартир по сравнению с началом анализируемого периода, в 2018г. этот показатель сформировался на уровне 5 411,70млн. руб., рисунок 2.10.

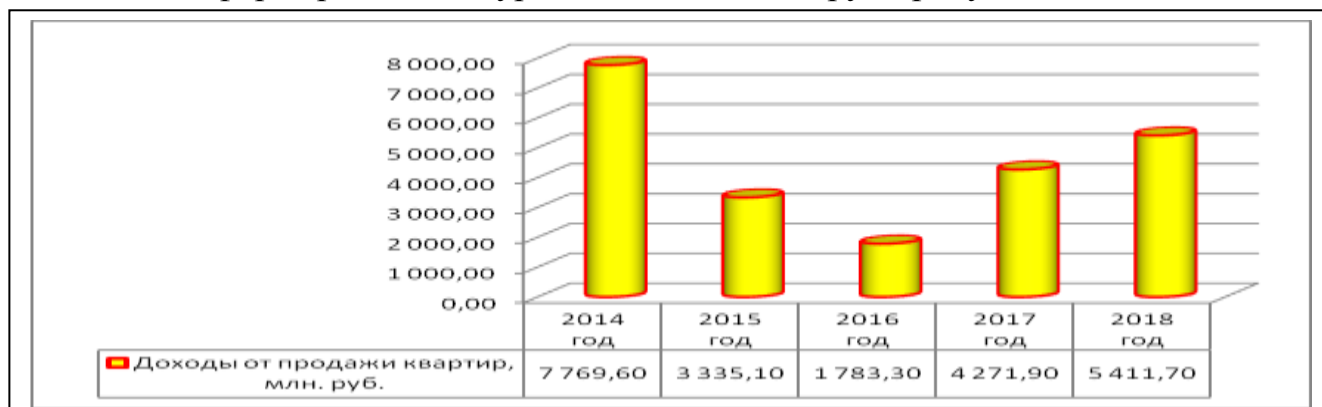


Рисунок 2.10. Динамика доходов бюджета Москвы от продажи квартир с 2014-2018гг.²⁴

Однако, по отношению к показателям 2015-2017гг. наблюдается рост показателя. В частности, по отношению к 2015г. рост составил 62,26%, на 26,68% обеспечен рост показателя по отношению к уровню прошлого года, рисунок 2.10. Не исключением являются и доходы от реализации инвестконтрактов, которые к 2018г. показали снижение за последние четыре года более, чем на 80% и составили 1 540,30 млн. руб. Снижение этого показателя наблюдается не только по сравнению с данным начала анализируемого периода, но и по сравнению с предыдущим годом, рисунок 2.11.

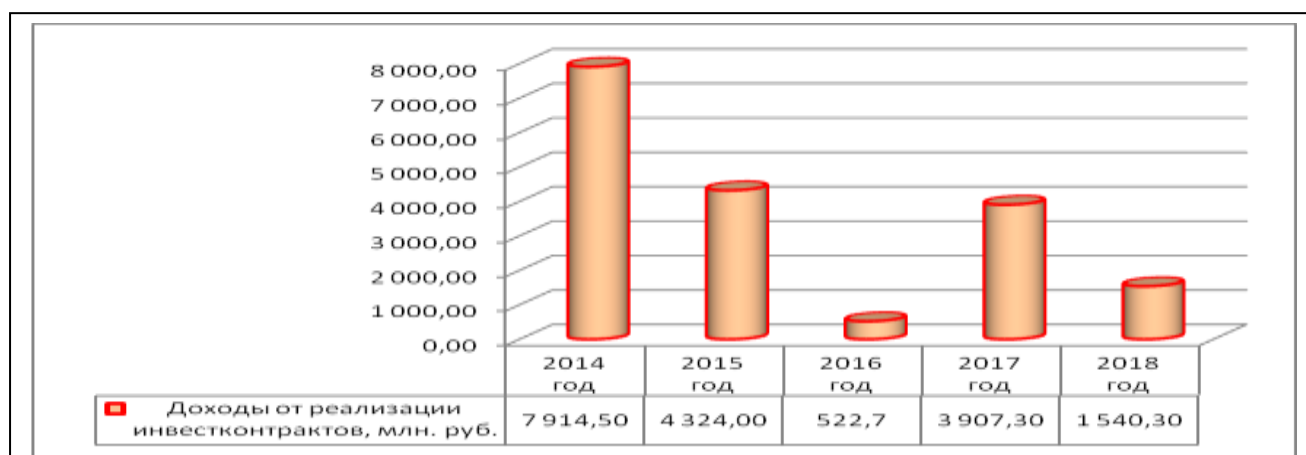


Рисунок 2.11. Динамика доходов бюджета Москвы от реализации инвестконтрактов с 2014-2018гг.²⁵

²⁴ Структура доходов бюджета города Москвы в 2014-2019 гг. [Электронная версия][Ресурс: https://budget.mos.ru/income_structure];

Таким образом, в целом доходы бюджета Москвы показывают снижение по доходам от продажи квартир, от реализации инвестконтрактов, от продажи права аренды земли, от арендной платы на нежилые помещения, исключением являются доходы от арендной платы на землю, которые ежегодно растут. Однако, в целом, все выше перечисленные доходы занимают небольшой удельный вес в структуре доходов бюджета Москвы, рисунок 2.12.

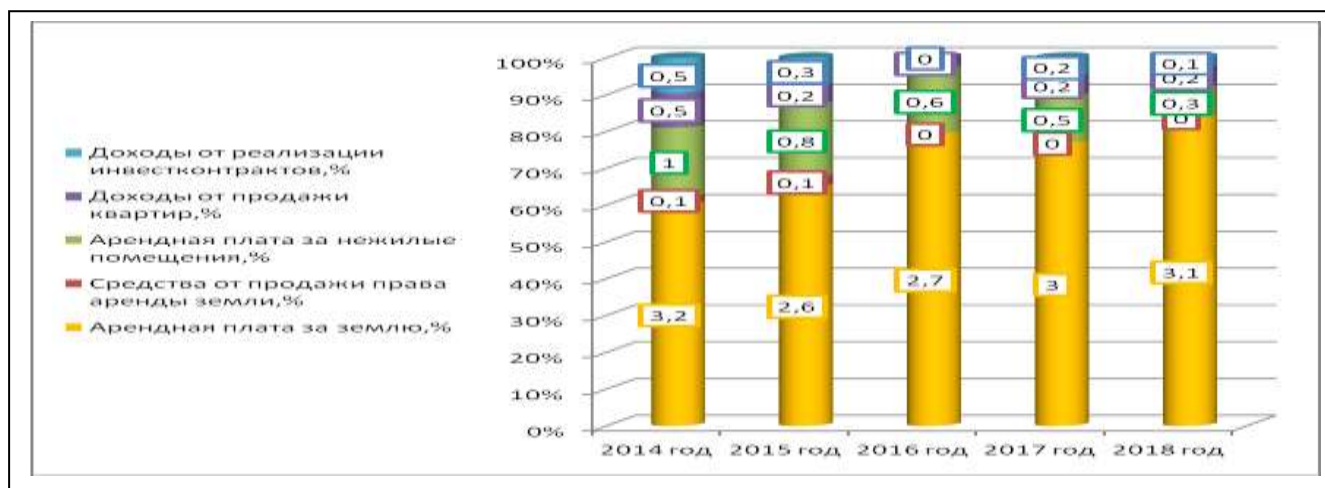


Рисунок 2.12. Динамика структуры доходов бюджета Москвы от аренды и продажи недвижимости с 2014-2018гг.²⁶

В частности, доля доходов от арендной платы на землю колеблется в пределах 2,5-3,0%, по другим видам доходов доля составляет менее 0,5%. Несмотря на это, улучшение жилищных условий граждан и в целом успешное государственное управление городской недвижимостью так или иначе влияет на социально-экономическое развитие страны в целом и региона, в частности. Поэтому эффективно построенная система управления городской недвижимостью является одной из важнейших задач на государственном и муниципальном уровнях управления.

Выше была дана характеристика городской недвижимости Москвы, проанализированы основные показатели жилищного фонда города, представлены

²⁵ Структура доходов бюджета города Москвы в 2014-2019 гг. [Электронная версия][Ресурс: https://budget.mos.ru/income_structure];

²⁶ Итоги работы Департамента городского имущества города Москвы в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за 2018г. [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru>];

данные по результатам деятельности Департамента городского имущества города Москвы. Все выше перечисленное позволяет сделать вывод о том, что наблюдается улучшение жилищных условий граждан, замечена тенденция снижения количества семей, состоящих на учете по улучшению жилищных условий, произошел рост количества семей, которые улучшили жилищные условия. При этом, наибольший удельный вес таких семей улучшил свои жилищные условия за счет предоставления субсидий, в 2018г. также были выданы и компенсации семьям, нуждающимся в жилищных условиях. Департамент городского имущества города Москвы оказывает множество функций, в том числе осуществляет: получение жилья из городского фонда в пользование или наем гражданами; дает разрешение на использование земельных участков, которые принадлежат городу; осуществляет согласие на обмен жильем, занимаемым гражданами по договорам социального найма; дает согласие на залог, переуступку прав аренды земельного участка либо субаренду и выполняет другие функции. От того, насколько эффективно осуществляется управление городской недвижимостью, зависят и доходы города, которые за последние годы наметили тенденцию к снижению. Практически все виды доходов, включая и доходы от аренды, от продажи квартир оставляют желать лучшего. Отметим, что управлением городской недвижимостью занимается не только Департамента городского имущества города Москвы, для того, чтобы подробнее рассмотреть систему управления городской недвижимостью города и оценить показатели эффективности, необходимо перейти к следующему параграфу исследования.

2.2. Анализ современного состояния системы управления городской недвижимостью

Управление городской недвижимостью Москвы осуществляют несколько комплексов управления, к ним относятся: городское хозяйство, экономическая политика и имущественно-земельные отношения, градостроительная политика и строительство. При этом, комплекс городское хозяйство включает в себя:

Департамент жилищно-коммунального хозяйства города Москвы; Департамент капитального ремонта города Москвы; Департамент по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности города Москвы; Государственную жилищную инспекцию города Москвы; Департамент природопользования и охраны окружающей среды города Москвы. Комплекс - Экономическая политика и имущественно-земельные отношения, включает в себя: Департамент экономической политики и развития города Москвы; Департамент городского имущества города Москвы; Департамент города Москвы по конкурентной политике; Государственную инспекцию по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы; Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы. Комплекс - Градостроительная политика и строительство, включает: Департамент градостроительной политики города Москвы; Департамент строительства города Москвы; Департамент развития новых территорий города Москвы; Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы; Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства; Комитет города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов, рисунок 2.13.

Рассмотрим подробнее функции органов власти, представленные на рисунке 2.13. Деятельность Департамента городского имущества Москвы была подробно описана выше, здесь лишь вкратце отметим, что Департамент предоставляет государственные услуги в части реализации прав физических и юридических лиц. Он также ведёт работу по вовлечению имущественного комплекса в хозяйственный оборот. Департамент занимается приватизацией объектов недвижимости, изъятием земельных участков для размещения городской инфраструктуры, администрированием платежей за использование земельно-имущественного ресурса.



Рисунок 2.13. Схема управления городской недвижимостью города Москвы

Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы осуществляет региональный государственный контроль за использованием объектов нежилого фонда на территории города Москвы и за ее пределами, находящихся в собственности города Москвы, в том числе являющихся объектами культурного наследия, мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, контроль за соблюдением требований к размещению сезонных (летних) кафе при стационарных предприятиях общественного питания, муниципальный земельный контроль за

использованием земель на территории города Москвы, выполняет полномочия собственника в части осуществления мероприятий по контролю за использованием земель, находящихся в собственности города Москвы и государственная собственность на которые не разграничена, и объектов нежилого фонда, а также организации их охраны в целях предотвращения и пресечения самовольного занятия и незаконного использования.

Департамент ЖКХ занимается вопросами жилищно-коммунального хозяйства, управления многоквартирными домами, ресурсоснабжения, водоотведения, содержания и ремонта инженерных объектов и коммуникаций. Также в ведении Департамента дорожно-мостовое хозяйство, озеленение, праздничное оформление, иллюминация и освещение, системы обращения с ТКО и содержание безнадзорных животных.

Государственная жилищная инспекция города Москвы занимается региональным государственным жилищным надзором, лицензированием и лицензионным контролем за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами. Инспекция проводит мониторинг многоквартирных домов и особых объектов нежилого фонда столицы, а также согласовывает переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных домах.

Департамент капитального ремонта города Москвы разрабатывает и реализует государственные программы в сфере благоустройства городской среды, общественных пространств и парковых территорий. Он занимается локальными мероприятиями по развитию объектов транспортной инфраструктуры, а также координирует региональную программу капитального ремонта жилого фонда.

Департамент развития новых территорий города Москвы отвечает за реализацию градостроительной политики Москвы в Троицком и Новомосковском округах, подготовку и реализацию документов территориального планирования, градостроительного зонирования. Также в его ведении координация и внедрение Адресной инвестиционной программы Москвы. В рамках работы по реализации единой градостроительной политики города Москвы, Департаментом ведется

подготовка перечней объектов капитального строительства для включения в Адресную инвестиционную программу (АИП) города Москвы.

Департамент строительства города Москвы реализует государственную политику в области градостроительства. Он размещает государственный заказ на поставки товаров, оказание услуг, выполнение работ для объектов капитального строительства, проектирование, строительство, реконструкцию за счёт бюджета. Департамент также координирует обращение с отходами строительства и сноса в Москве.

Департамент градостроительной политики города Москвы ,осуществляет функции по разработке государственной политики города Москвы в сфере градостроительства, а также - по обеспечению ее реализации. Департамент входит в Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. Департамент осуществляет следующие функции: координирует программу реновации жилищного фонда в городе Москве; формирует перечни объектов капитального строительства для включения в Адресную инвестиционную программу города Москвы; осуществляет мероприятия по совершенствованию нормативной правовой базы в сфере градостроительства, в том числе в целях снижения административных барьеров; осуществляет комплекс мероприятий по информационно-аналитическому обеспечению градостроительной деятельности; принимает решения о реализации мероприятий по комплексному развитию центральной части города Москвы; координирует органы исполнительной власти города Москвы по вопросам организации взаимодействия с саморегулируемыми организациями в области инженерных изысканий, проектирования и строительства; разрабатывает и реализует комплекс мероприятий по обеспечению организаций отрасли квалифицированными рабочими и специалистами; контролирует и координирует работу по вводу объектов недвижимости на территории города Москвы за счет всех источников финансирования; реализует мероприятия по утверждению в установленном порядке проектной документации объектов капитального строительства, строительство и реконструкция которых осуществляется за счет средств бюджета города Москвы. Департамент

градостроительной политики города Москвы также является координатором государственной программы города Москвы «Градостроительная политика», программы реновации жилищного фонда в городе Москве, а также ответственным соисполнителем государственной программы города Москвы «Жилище».

Итак, выше кратко были описаны основные функции органов государственной власти Москвы по управлению городской недвижимостью. Все они взаимодействуют между собой, таким образом, осуществляется как горизонтальное, так и вертикальное взаимодействие. Деятельность органов государственной власти осуществляется на основании Конституции РФ, федерального и регионального законодательства, Устава города Москвы и иных нормативно-правовых актов. Для достижения показателей в системе управления городской недвижимостью Москвы, разработаны и действуют несколько государственных программ. Рассмотрим кратко сущность некоторых из них.

Государственная программа г. Москвы «Градостроительная политика»²⁷ имеет своей целью - формирование благоприятной городской среды жизнедеятельности. В основу «Градостроительной политики» положены новые принципы городского развития. Она координирует все государственные программы города в области капитального строительства объектов на территории Москвы и определяет приоритеты градостроительного развития на перспективу. Программа позволяет системно увязать стратегическое и территориальное планирование, обеспечить координацию строительства жилой и коммерческой недвижимости с социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, объединить нормативно-правовое, научно-методическое и информационное обеспечение в единый комплекс. В числе приоритетов государственной программы «Градостроительная политика»: сохранение архитектурного облика исторического центра Москвы, формирование благоприятного инвестиционного климата, комплексное благоустройство городских территорий и градостроительное развитие Москвы как столицы РФ, международного финансового,

²⁷ Итоги реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» в 2018 году[Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru>];

научного, образовательного, культурного и спортивного центра. Программа предполагает также совершенствование градостроительной деятельности в Москве, которая включает территориальное планирование, зонирование, планировку территории, архитектурно-строительное проектирование, строительство и реконструкцию объектов.

Подпрограммами государственной программы «Градостроительная политика» г. Москвы являются: подготовка основных документов и решений по градостроительному развитию города Москвы; координация реализации основных направлений градостроительной политики и строительства в городе Москве; градостроительное проектирование и развитие единого геоинформационного пространства; развитие и реорганизация территорий; разработка экономических механизмов реализации градостроительной политики для создания благоприятного инвестиционного климата; обеспечение инновационного развития строительной отрасли; нормативно-правовое и сметно-нормативное обеспечение градостроительной деятельности; научно-методическое и информационно-аналитическое обеспечение градостроительной деятельности.

На реализацию Государственной программы «Градостроительная политика» в 2018 году было направлено 32,4 млрд. руб., а это ниже показателя предыдущего года на 42,35%, снижение наблюдается и по сравнению с другими годами анализируемого периода, рисунок 2.14.

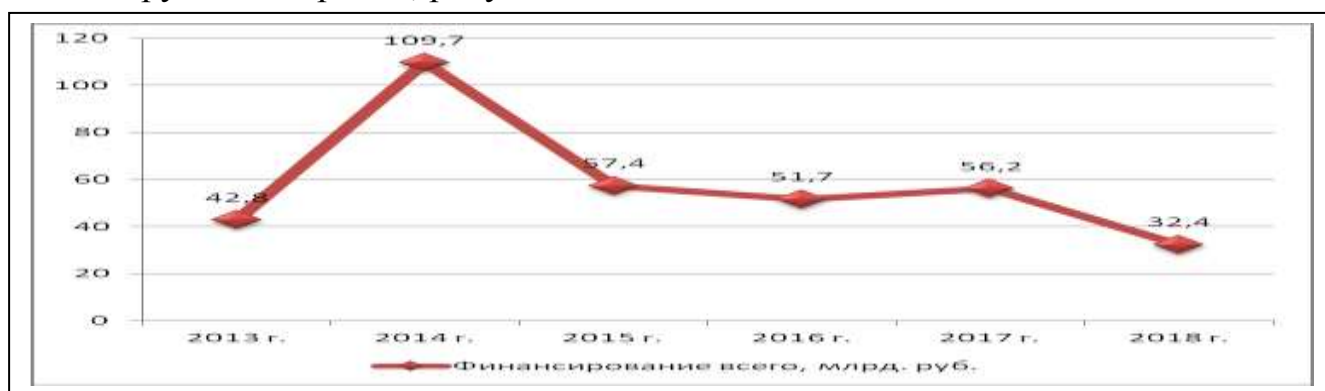


Рисунок 2.14. Финансирование Государственной программы Москвы «Градостроительная политика» с 2013-2018 гг.²⁸

²⁸ Итоги реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» в 2018 году [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru>];

В целом, объем финансирования государственной программы «Градостроительная политика» имеет тенденцию к снижению, рисунок 2.14. Наибольший объем финансирования приходится на городской бюджет, его средства составили 24,1 млрд. руб. На реализацию программы в 2018 году привлечены внебюджетные средства в сумме 8,3 млрд. руб., в том числе: средства федерального бюджета – 1,4 млрд. руб.; средства юридических и физических лиц – 6,9 млрд. руб., рисунок 2.15.



Рисунок 2.15. Динамика структуры финансирования Государственной программы Москвы «Градостроительная политика» с 2013-2018гг.

Государственная программа города Москвы «Жилище», имеет своей целью – создание взаимоувязанной по задачам и ресурсам системы улучшения жилищных условий для жителей города Москвы с учетом их потребностей, имущественной обеспеченности и имеющихся государственных обязательств; повышение комфортности и безопасности условий проживания в Москве, улучшение качества жилищного фонда, развитие системы управления жилищным фондом в городе Москве; ежегодное предоставление москвичам, состоящим на жилищном учете, жилых помещений и социальных выплат на приобретение жилья в объемах, исключающих рост количества семей, состоящих на жилищном учете в Москве. Подпрограммами государственной программы города Москвы «Жилище» являются: строительство нового жилья в городе Москве и реновация существующей жилой застройки; выполнение государственных обязательств; капитальный ремонт и модернизация жилищного фонда; управление жилищным фондом в городе Москве; содержание и благоустройство территории жилой застройки и иные мероприятия в сфере жилищного хозяйства. На поддержку и

развитие мероприятий по жилищной политике, в том числе по капитальному ремонту многоквартирных домов и благоустройству дворов, в 2018 году было направлено 543,7 млрд. руб., а это на 10,4% больше, чем в 2017 году. В целом, общий объем финансирования по программе «Жилище» ежегодно увеличивается, по отношению к показателю начала анализируемого периода финансирование увеличилось на 79,02%, рисунок 2.16.

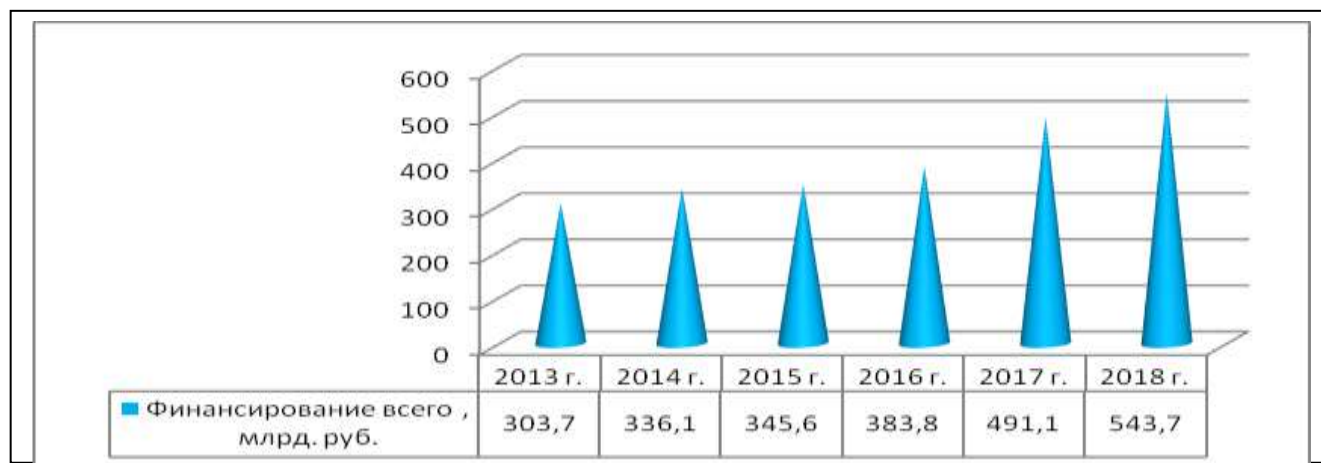


Рисунок 2.16. Финансирование Государственной программы Москвы «Жилище» с 2013-2018 гг.²⁹

В том числе, из бюджета города Москвы было выделено – 221,2 млрд. руб. Однако, наибольший удельный вес в структуре финансирования приходится на внебюджетные источники. В частности, на реализацию программы в 2018 году были привлечены внебюджетные средства в сумме 221,2 млрд. руб., в том числе: средства федерального бюджета – 1,3 млрд. руб.; средства юридических и физических лиц – 321,1 млрд. руб., рисунок 2.17.

Целью государственной программы Москвы «Развитие городской среды» является – создание инфраструктуры высокого уровня комфортности городской среды для организации отдыха и туризма в городе Москве. На развитие городской среды Москвы в 2018 году было направлено 109,6 млрд. руб. На протяжении анализируемого периода объемы финансирования ежегодно увеличиваются, по отношению к показателю 2013 года объемы финансирования

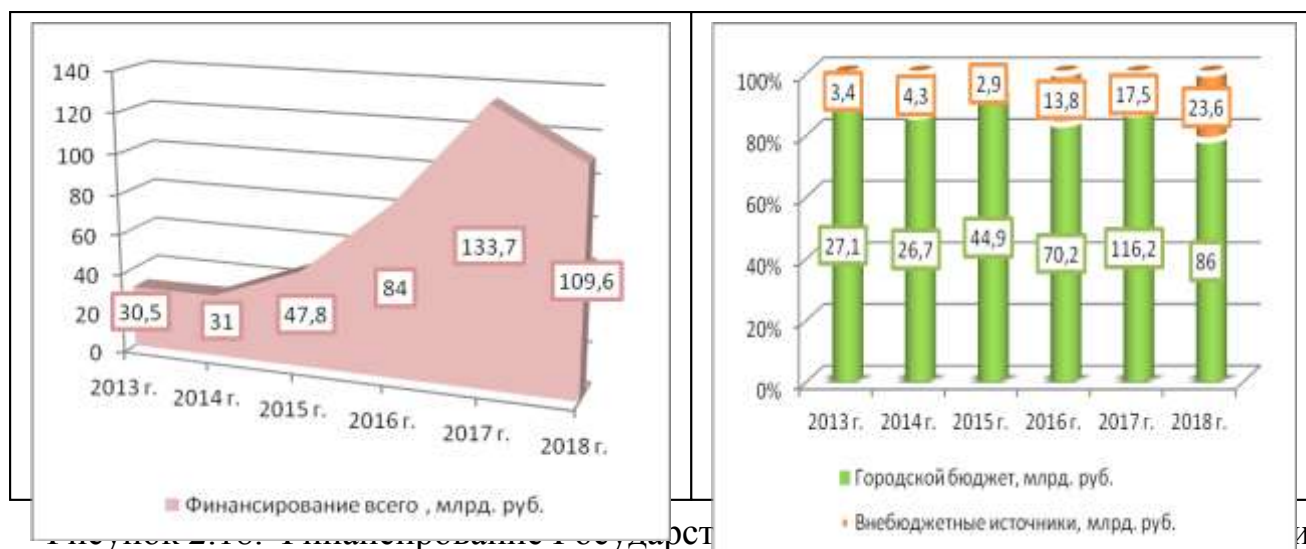
²⁹ Отчет о достижении натуральных показателей государственной программы города Москвы за 2018 год [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru>];

программы увеличились более, чем в три раза, однако, к уровню прошлого года видим снижение, рисунок 2.18.



Рисунок 2.17. Динамика структуры финансирования государственной программы Москвы «Жилище» с 2013-2018гг.

Наибольший объем финансирования приходится на городской бюджет, в 2018г. было направлено из средств бюджета Москвы – 86 млрд. руб.. На реализацию программы в 2018 году привлечены внебюджетные средства в сумме 23,6 млрд. руб., в том числе: средства юридических и физических лиц – 23,6 млрд. руб., рисунок 2.18.



городской среды» с 2013-2018гг.³⁰

Цель программы «Развитие коммунально-инженерной инфраструктуры и энергосбережение»– обеспечение потребителей города Москвы необходимым

³⁰ Отчет о достижении натуральных показателей государственной программы города Москвы за 2018 год [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru/>];

набором коммунальных услуг при надежной и эффективной работе коммунальной инфраструктуры столицы и снижение энергоемкости ВРП (валового регионального продукта). На поддержку и развитие коммунально-инженерной инфраструктуры в 2018 году направлено 212,4 млрд. руб., а это выше показателя предыдущего года на 31,19% и ниже значения показателя 2013года на 17,58%, рисунок 2.19.

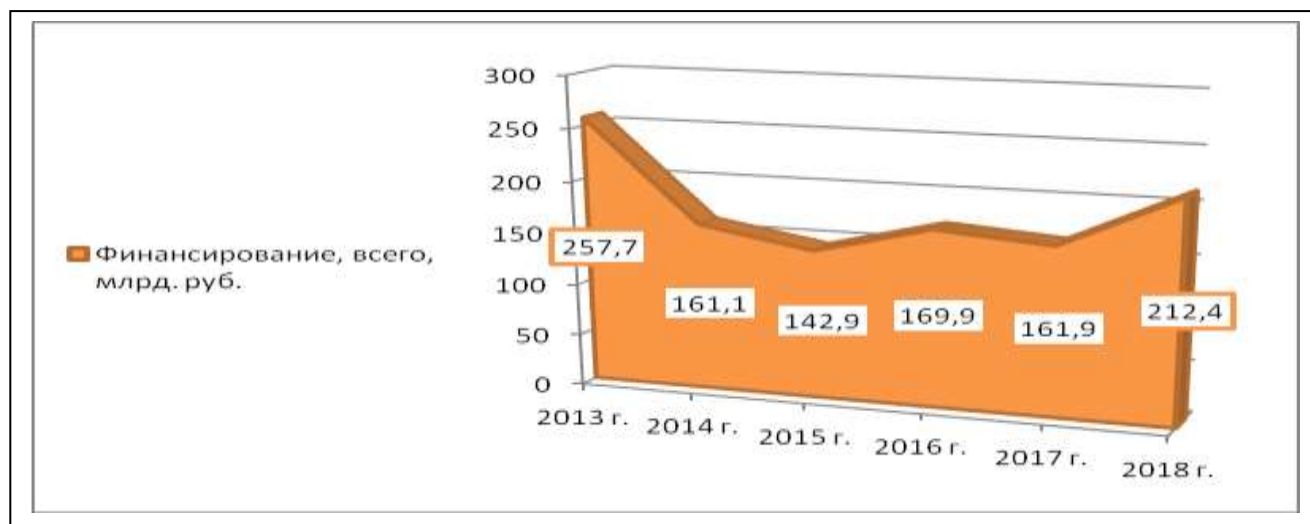


Рисунок 2.19. Финансирование Государственной программы Москвы «Развитие коммунально-инженерной инфраструктуры и энергосбережение» с 2013-2018гг.

На протяжении анализируемого периода наибольший объем финансирования приходился на внебюджетные источники, однако, в 2018г. объемы финансирования из городского бюджета и внебюджетных источников равны и составили по 106,2 млрд. руб. Внебюджетные источники были получены от физических и юридических лиц, рисунок 2.20.

Цель программы «Экономическое развитие и инвестиционная привлекательность города Москвы»- обеспечение устойчивого экономического роста и притока инвестиций в город Москву. Правительством Москвы в рамках Государственной программы города Москвы «Экономическое развитие и инвестиционная привлекательность города Москвы» выработана эффективная система мер, выражающаяся в стабильной бюджетной политике, прозрачном государственном заказе, стимулирующей налоговой и взвешенной тарифной политиках, эффективном управлении имуществом города, активной инвести-

ционной и промышленной политике, обеспечении качества потребительских услуг.

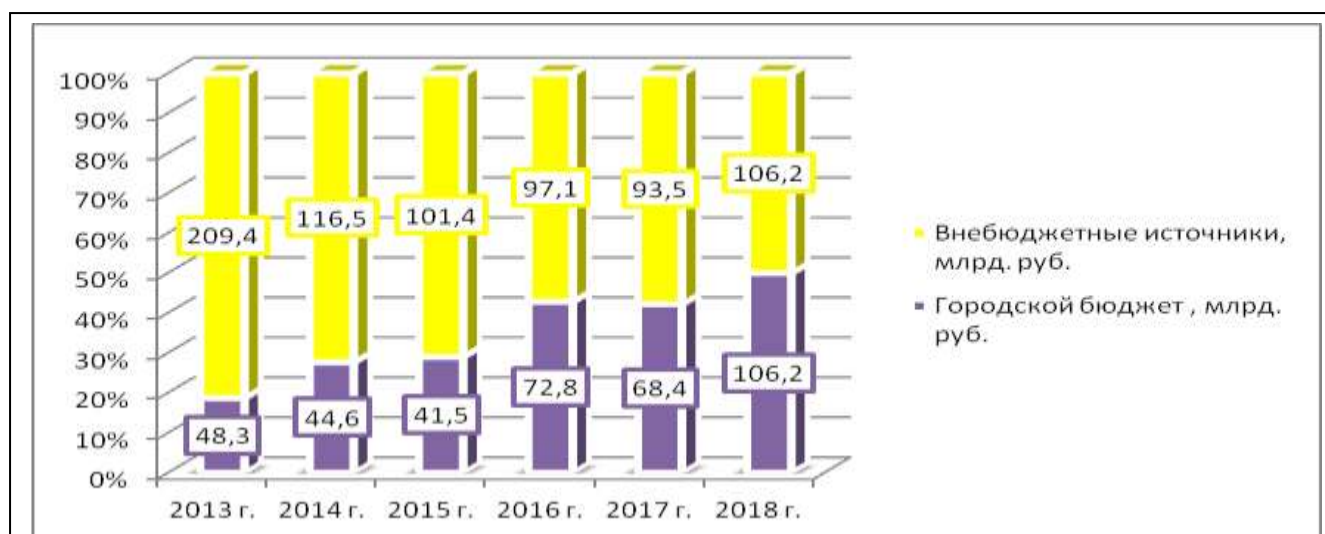


Рисунок 2.20. Динамика структуры финансирования государственной программы Москвы «Развитие коммунально-инженерной инфраструктуры и энергосбережение» с 2013-2018гг.

Объем финансирования мероприятий в рамках Государственной программы в 2018 году составил 140,3 млрд. руб., в том числе средства бюджета города Москвы – 58,6 млрд. руб., рисунок 2.21.

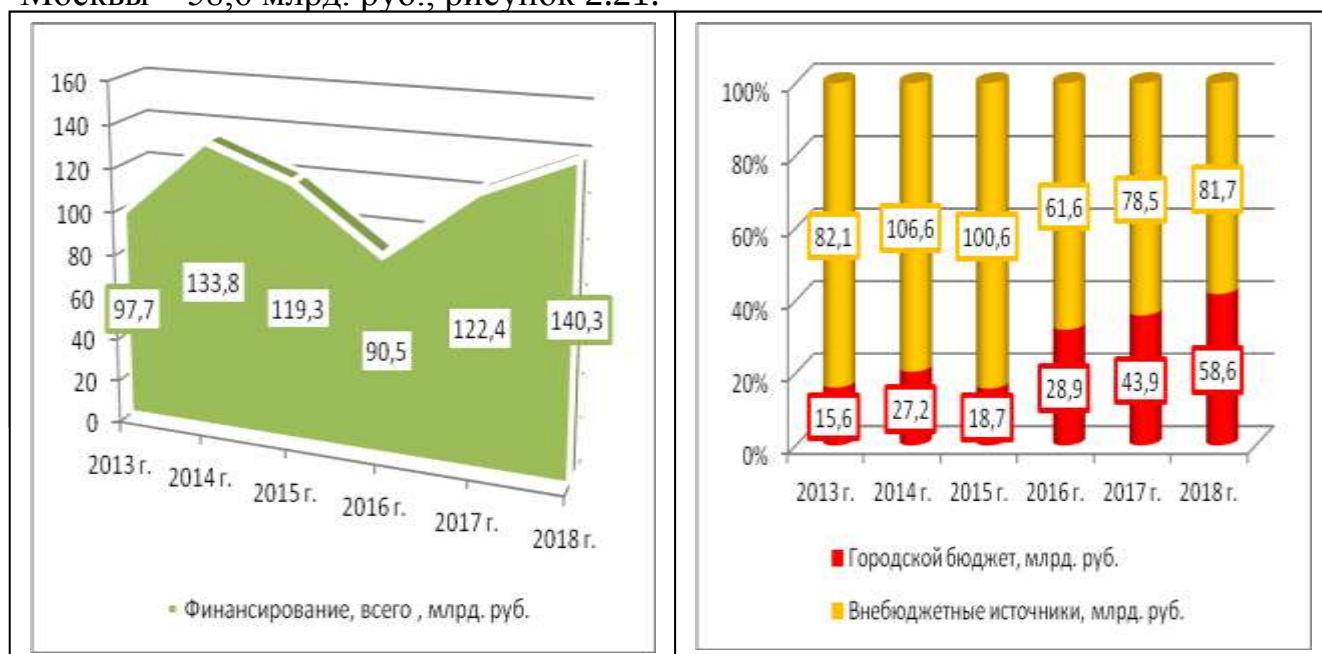


Рисунок 2.21. Финансирование Государственной программы Москвы «Экономическое развитие и инвестиционная привлекательность города Москвы» с 2013-2018гг.

На реализацию программы в 2018 году привлечены внебюджетные средства в сумме 81,7 млрд. руб., в том числе: средства федерального бюджета составляют 1 млрд. руб.; средства юридических и физических лиц составили 80,7 млрд. руб., рисунок 2.21. Итак, представленный выше анализ системы управления городской недвижимостью города Москвы показал, что управлением занимаются органы исполнительной власти, к ним относятся: департамент городского имущества, государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города, департамент ЖКХ, государственная жилищная инспекция города, департамент капитального ремонта, департамент развития новых территорий города Москвы, департамент строительства Москвы, департамент градостроительной политики и другие. Все они взаимодействуют между собой, таким образом, осуществляется как горизонтальное, так и вертикальное взаимодействие. Деятельность органов государственной власти осуществляется на основании Конституции РФ, федерального и регионального законодательства, Устава города Москвы и иных нормативно-правовых актов. Для достижения показателей в системе управления городской недвижимостью Москвы, разработаны и действуют несколько государственных программ, в частности: «Градостроительная политика», «Жилище», «Развитие городской среды», «Развитие коммунально-инженерной инфраструктуры и энергосбережение», «Экономическое развитие и инвестиционная привлекательность города Москвы». В рамках данной работы достаточно сложно описать все существующие государственные программы Москвы, направленные на управление недвижимостью, однако эти можно выделить как основные. Финансирование государственных программ осуществляется как за счет бюджета города Москвы, так и за счет внебюджетных источников финансирования. Но наибольшее финансирование государственных программ Москвы осуществляется за счет бюджета города. Для того, чтобы оценить эффективность управления городской недвижимостью столицы нашей Родины, необходимо перейти к следующему параграфу исследования.

2.3. Экономические показатели оценки управления городской недвижимостью

Оценить показатели управления городской недвижимостью целесообразно как на примере натуральных, так и стоимостных показателей. Представленная выше система управления городской недвижимостью позволила дать понятие основным государственным программам Москвы, которые направлены на управление в данной сфере деятельности. Рассмотрим подробнее результаты государственных программ.

1) Государственная программа Москвы «Градостроительная политика». Важнейшим показателем развития градостроительной сферы является объем ввода недвижимости за счет бюджетных и внебюджетных источников финансирования. Всего с 2013 по 2018 год было введено 72,58 млн. кв. м. По плану в 2018г. планировался показатель 72,46 млн. кв. м., таким образом перевыполнение составило 0,12 млн. кв. м, рисунок 2.22.

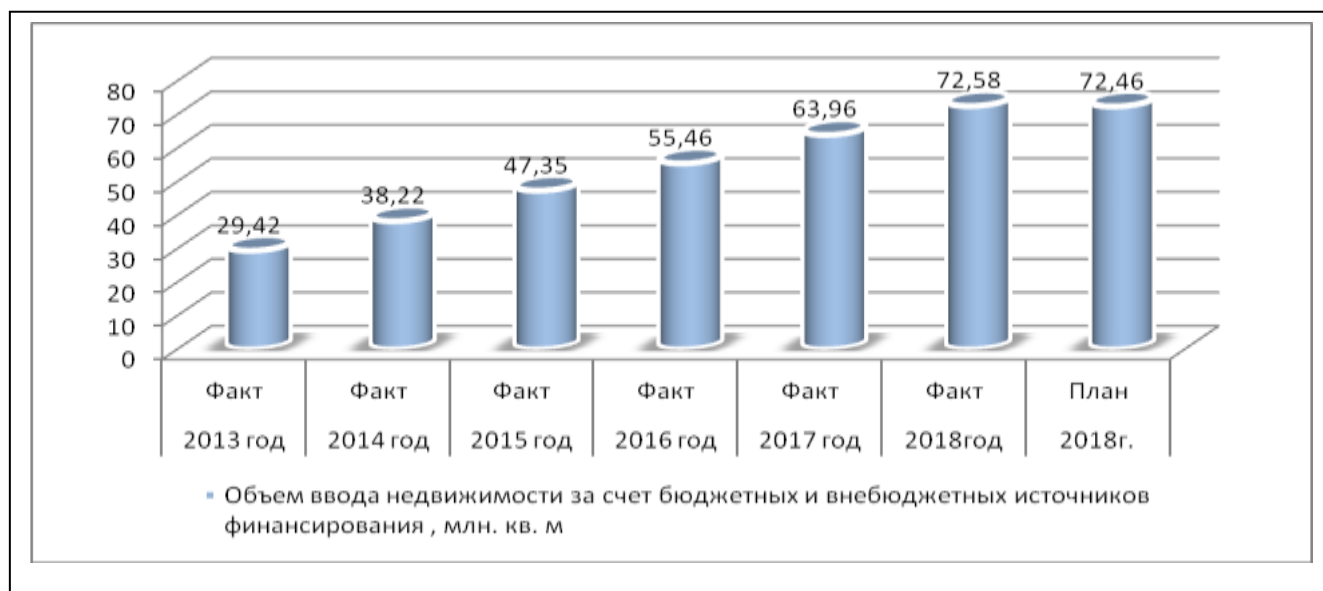


Рисунок 2.22. Объем ввода недвижимости за счет бюджетных и внебюджетных источников финансирования по программе Москвы «Градостроительная политика» с 2013-2018гг.³¹

³¹ Итоги реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» в 2018 году[Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru>];

Также необходимо отметить, что в 2018 году была сохранена ранее достигнутая обеспеченность всей территории города Москвы правилами землепользования и застройки и утвержденными документами территориального планирования (Генеральный план города Москвы). В рамках деятельности по подготовке основных документов и решений по градостроительному развитию города Москвы в 2018 году утверждены: Порядок осуществления мониторинга реализации Генерального плана города Москвы (ППМ от 26.10.2018 № 1310-ПП); Порядок обращения с заявлением о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы (ППМ от 17.05.2018 № 457-ПП).

За счет проводимых работ по координации реализации основных направлений градостроительной политики и строительства в городе Москве доля недвижимости, построенной за счет внебюджетных средств, в общем объеме ввода за отчетный период в 2018г. составила 85,3%, перевыполнение плана по этому показателю произошло на 5,1%. В целом на протяжении анализируемого периода наблюдается снижение данного показателя, по сравнению с 2013г. снижение доли недвижимости, построенной за счет внебюджетных средств, в общем объеме ввода за отчетный период составило 0,7%, рисунок 2.23.

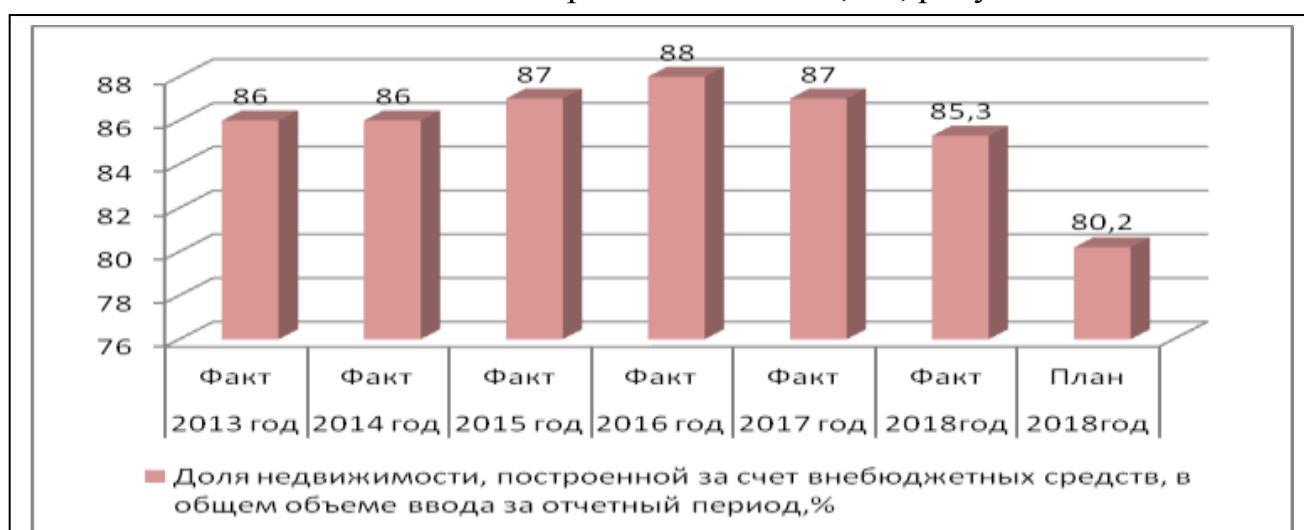


Рисунок 2.23 Доля недвижимости, построенной за счет внебюджетных средств, в общем объеме ввода за отчетный период по программе Москвы «Градостроительная политика» с 2013-2018гг.³²

³² Итоги реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» в 2018 году [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru>];

Также в 2018 году была сохранена полная обеспеченность инженерной инфраструктурой всей вводимой в эксплуатацию недвижимости в городе Москве за счет бюджетных и внебюджетных источников финансирования, вся введенная в 2018 году недвижимость обеспечена инженерными коммуникациями. Другим важным направлением является градостроительное проектирование и развитие единого геоинформационного пространства, посредством которого решаются практические задачи градостроительной деятельности: градостроительное проектирование (включая разработку и актуализацию территориальных и отраслевых схем, разработку документации по планировке территории, разработку разбивочных чертежей – актов линий градостроительного регулирования), инженерно-геологическое, геодезическое и картографическое обеспечение строительства и эксплуатации объектов недвижимости.

Так, доля обеспеченности актуальными данными Единой городской картографической основы (ЕГКО) Москвы, данными дистанционного зондирования земли, отраслевыми тематическими пространственными информационными ресурсами и пространственными данными (в том числе многомерными), материалами инженерно-геологического, геодезического, навигационно-геодезического обеспечения увеличилась по сравнению с 2017 годом на 10 %. и достигла своего максимального уровня – 100%, рисунок 2.24.

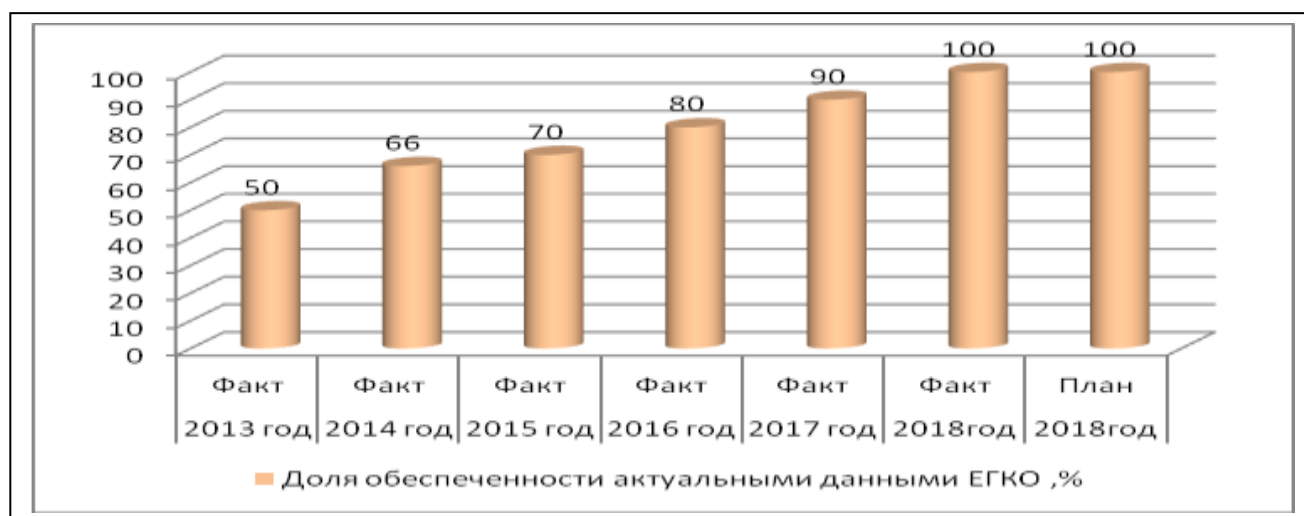


Рисунок 2.24. Доля обеспеченности актуальными данными ЕГКО по программе Москвы «Градостроительная политика» с 2013-2018гг.

Также в 2018 году было разработано 444 градостроительных плана земельных участков (ГПЗУ) для объектов городского заказа (на 12 ГПЗУ больше, чем в 2017 году), 66 проектов планировки территорий (в т.ч. линейных объектов) (в 2017 году – 41 проект). Кроме того, в 2018 году Москомархитектурой было утверждено Положение о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве (ППМ от 10.04.2018 № 282-ПП) и разработана концепция «Комплексный градостроительный анализ и аналитическое сопровождение предпосылок развития прилегающих к Москве-реке территорий для возможного размещения очистных сооружений поверхностного стока, в том числе с использованием территории водной поверхности Москвы-реки».

В рамках развития и реорганизации территорий доля производственно-коммунальных территорий, расположенных в Центральном административном округе города Москвы, прошедших реорганизацию (редевелопмент), была увеличена с 17,05% в 2017 году до 18% в 2018 году, что соответствует запланированному уровню, рисунок 2.25.



Рисунок 2.25. Доля производственно-коммунальных территорий, расположенных в Центральном административном округе города Москвы, прошедших реорганизацию (редевелопмент) по программе Москвы «Градостроительная политика» с 2014-2018гг.

В 2018 году было подготовлено 8 предложений по формированию градостроительной политики в отношении отдельных территорий для

комплексной реализации установленных приоритетов социально-экономического и пространственного развития города. Количество подготовленных схем волнового переселения «стартовых» площадок для реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве (нарастающим итогом)» составило 216 схем (план на 2018 год - 35 схем), что характеризует более чем шестикратное превышение планового значения и связано с активизацией работ по данному направлению. В рамках Адресной инвестиционной программы города Москвы в 2018 году построено и введено в эксплуатацию административное здание по адресу: ул. Каланчевская, д.43А.

Для обеспечения территории малоэтажной застройки на присоединенной к Москве территории и садоводческих некоммерческих объединений жителей города Москвы инженерной и транспортной инфраструктурой в рамках одноименного мероприятия в 2018 году на территории ТиНАО построена плотина, в 2018 году начаты работы по 3 объектам со сроком окончания работ в 2019 году (плотина, участок автодороги, объект газоснабжения). На территории Московской области в 2018 году завершено строительство 5 объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, ведется строительство 7 объектов со сроком окончания работ в 2019 году. В рамках обеспечения инновационного развития строительной отрасли в перечень инновационной продукции, для применения на объектах городского заказа добавлено 12 инновационных разработок(рисунок 2.26), в Московский территориальный строительный каталог – 200 новых видов продукции.

Количество предприятий промышленности строительных материалов и индустриального домостроения, в отношении которых осуществляется мониторинг, составило 46 единиц. Разработаны и утверждены «Технические требования для проектирования многоквартирных жилых домов, планируемых к строительству в рамках реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве» для применения на объектах, строящихся за счет средств городского бюджета.

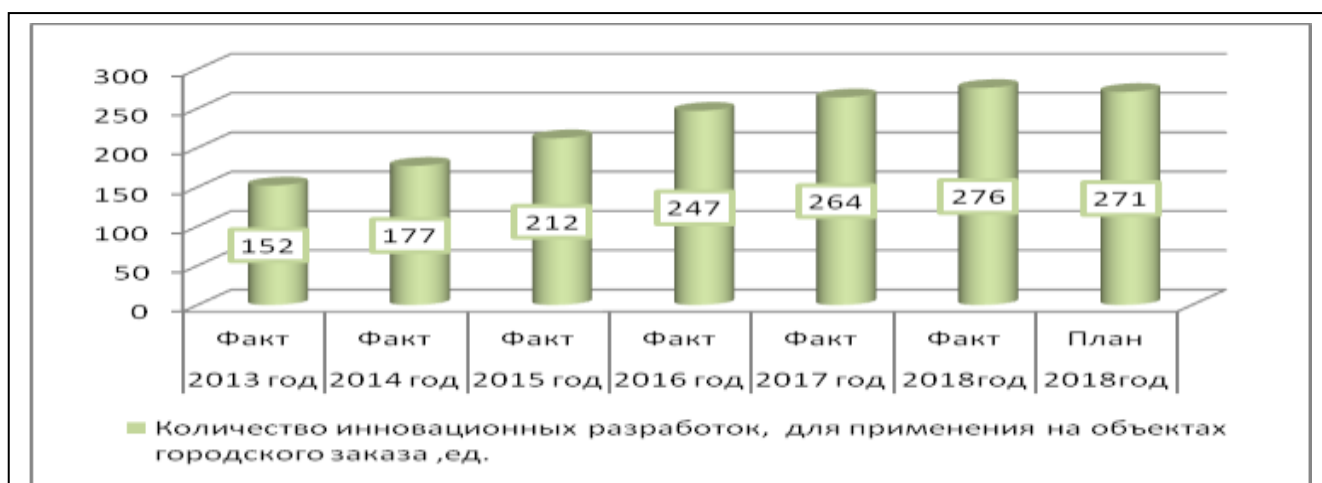


Рисунок 2.26. Количество инновационных разработок, включенных в перечень инновационной продукции, для применения на объектах городского заказа (нарастающим итогом) по программе Москвы «Градостроительная политика» с 2013-2018гг.³³

В Реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования Минстроя России включено 73 комплекта проектной документации по объектам капитального строительства города Москвы. При актуализации нормативных технических документов Минстроем РФ включены предложения по внесению изменений в 12 Сводов правил, разрабатываемых и утверждаемых по Плану Минстроя РФ 2018. Другим направлением градостроительной политики города Москвы является нормативно-правовое и сметно-нормативное обеспечение градостроительной деятельности. В рамках данной деятельности в 2018 году увеличено на 14 единиц количество услуг в строительной сфере, предоставляемых в электронном виде (29 услуг), рисунок 2.27. В частности, в отчетном году были переведены в электронный вид такие услуги, как «Подписание акта подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения», «Подписание акта о подключении к сетям газораспределения», «Подписание акта подключения к системам теплоснабжения», «Информационный сервис по направлению предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы»,

³³ Итоги реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» в 2018 году[Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru>];

«Информационный сервис по записи на проведение контрольно-геодезической съемки».

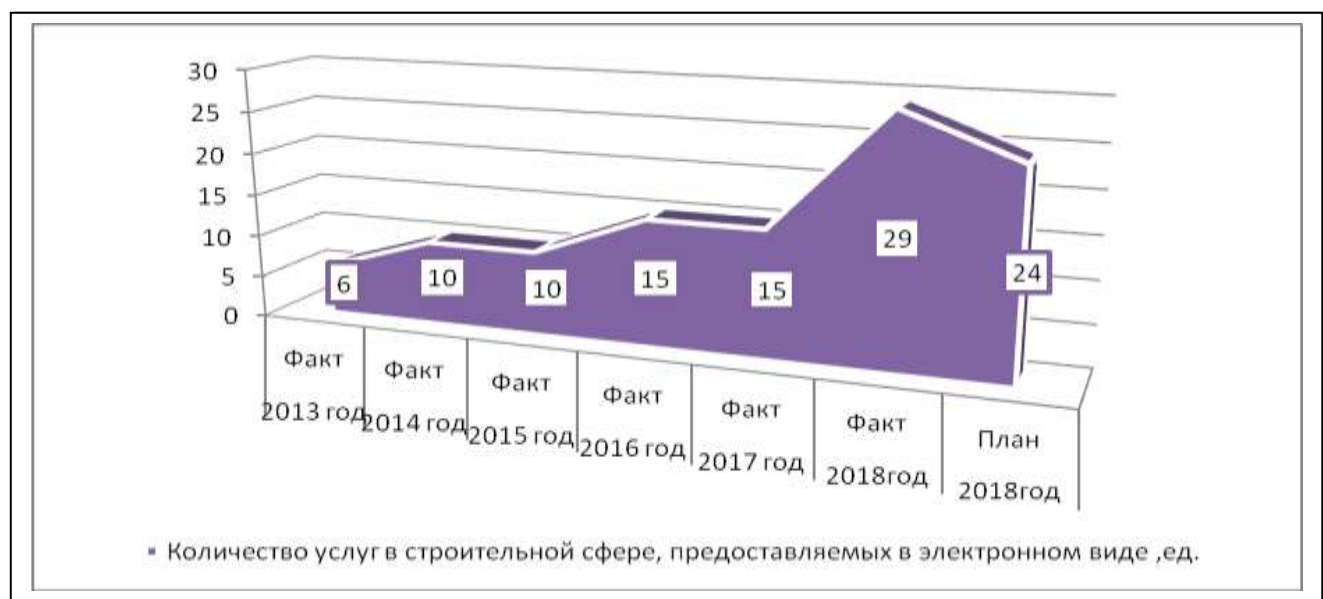


Рисунок 2.27. Количество услуг в строительной сфере, предоставляемых в электронном виде (нарастающим итогом) по программе Москвы «Градостроительная политика» с 2013-2018гг.

Кроме того, в рамках нормативно-правового и сметно-нормативного обеспечения градостроительной деятельности Москомэкспертизой выполнялись работы по оптимизации стоимости закупаемых материалов, изделий, конструкций и оборудования по номенклатуре, не указанной в территориальной сметно-нормативной базе для города Москвы ТСН-2001. Говоря о научно-методическом и информационно-аналитическом обеспечении градостроительной деятельности, необходимо отметить рост количества выданных справок и копий документов, в том числе обращений через портал юридических и физических лиц (2017 год – 5239 справок и копий документов, 2018 год – 7257 справок и копий документов). Количество обработанных документов при формировании информационных ресурсов документационного сопровождения объектов городских строительных программ (с 2013 года) по итогам 2018 года составило 276 тыс. документов.

2) Государственная программа Москвы «Жилище». Повышение комфортности проживания в городе Москве происходит за счет строительства новых жилых домов и поддержания в нормативном состоянии имеющегося жилищного фонда, сохранения на достигнутом уровне благоустройства дворовых

территорий. В результате в 2018 году были достигнуты следующие показатели: годовой объем ввода жилья в городе Москве (за счет всех источников) составил 3,54 млн.кв.м , увеличение на 3,5% к уровню с 2017 года, рисунок 2.28.

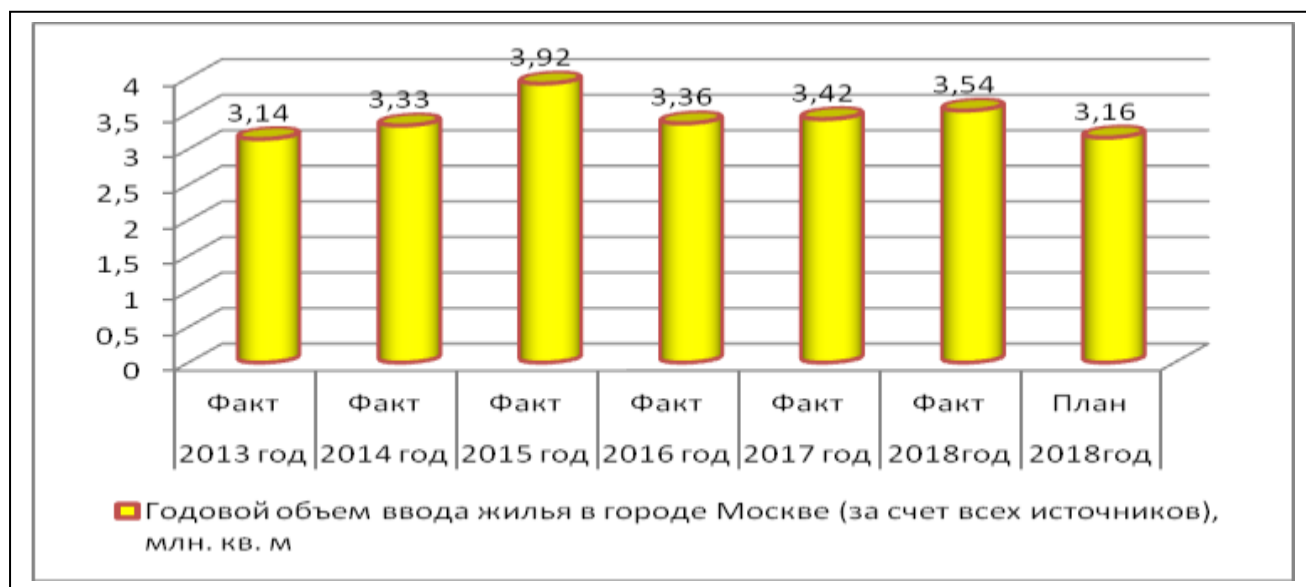


Рисунок 2.28. Годовой объем ввода жилья в городе Москве (за счет всех источников) по государственной программе Москвы «Жилище» с 2013-2018гг.³⁴

В 2018г. годовой объем ввода жилья в городе Москве в соответствии с АИП составил – 0,25 млн.кв.м, рисунок 2.29.



Рисунок 2.29. Годовой объем ввода жилья в городе Москве в соответствии с АИП по государственной программе Москвы «Жилище» с 2013-2018гг.

Доля площади домов, в которых проведены работы по ремонту отдельных инженерных систем и конструктивных элементов в текущем году по отношению к общей площади домов, включенных в региональную программу и формирующих

³⁴ Отчет о достижении натуральных показателей государственной программы города Москвы за 2018 год [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru>];

фонд капитального ремонта на счете регионального оператора – 100%. Показатель развития жилищного фонда в городе Москве ежегодно увеличивается и в 2018г. составил 12% . Прогнозное значение показателя перевыполнено в связи с увеличением ввода жилья в городе Москве, рисунок 2.30.

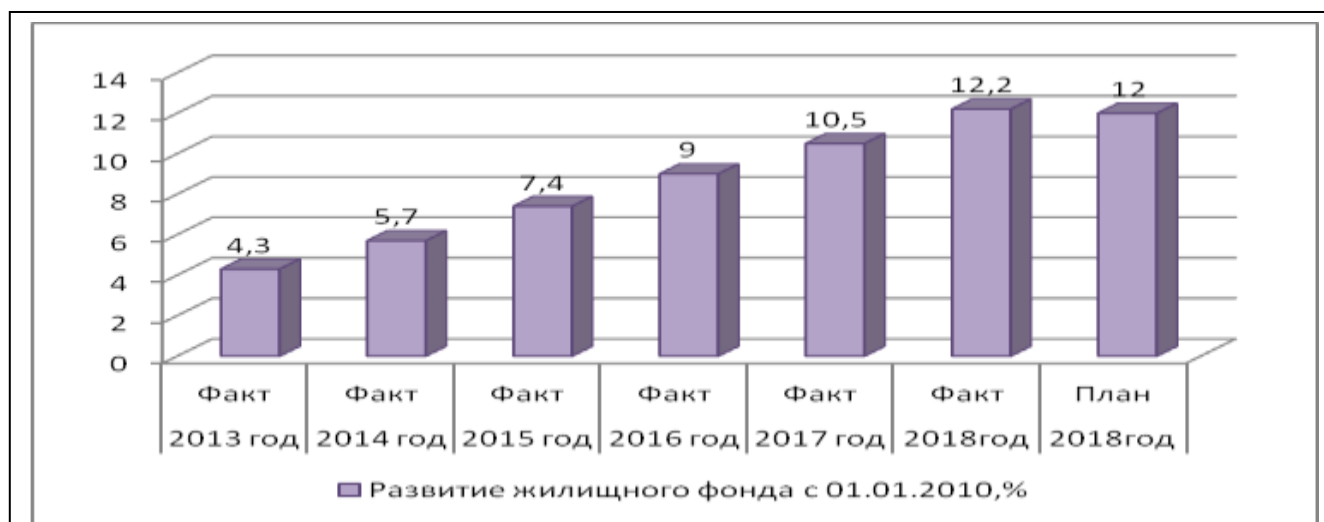


Рисунок 2.30. Показатель развития жилищного фонда в городе Москве с 01.01.2010 по государственной программе Москвы «Жилище» с 2013-2018гг.

В частности, уровень обеспеченности населения жильем в Московском регионе составил 25,2 кв м/чел, что выше планового показателя. Прогнозное значение показателя перевыполнено в связи с увеличением ввода жилья в городе Москве. Уровень обеспеченности населения жильём в городе Москве составил 19,8 кв. м/чел, что соответствует плановому показателю, однако в динамике наметилась тенденция снижения, рисунок 2.31.

Программа комплексной реконструкции пятиэтажного жилищного фонда первого периода индустриального домостроения и ветхого жилищного фонда города Москвы выполнена на 97,7%. Программа сноса пятиэтажных домов «сносимых» серий завершена в ЦАО, САО, ВАО, ЮВАО, ЮАО, СЗАО и ЗелАО.

Всего с начала реализации программы снесено – 1689 домов (6191,9 тыс. кв.м). В 2017 году в Москве запущена масштабная Программа реновации жилищного фонда в городе Москве, которая позволит обновить жилищный фонд города, создать комфортные условия для проживания жителей. В Программу реновации вошли 5172 дома, подлежащие переселению. В указанных домах проживают около 1 млн. москвичей. Программа принята на срок до 2032 года. В

рамках Программы реновации москвичи получают равнозначные квартиры с большей площадью мест общего пользования, с улучшенной отделкой и благоустроенной придомовой территорией, новые дома будут комфортны для маломобильных групп населения, получают возможность увеличить жилую площадь за доплату. Новые инженерные коммуникации в новых квартирах смогут обеспечить более рациональное и эффективное энергопотребление, снизятся коммунальные расходы.



Рисунок 2.31. Уровень обеспеченности населения жильём в городе Москве и в Московском регионе по государственной программе Москвы «Жилище» с 2013-2018 гг.

В 2018 году начато переселение жителей более чем 40 домов, снесено 4 жилых дома. С начала реализации Программы реновации сдано в эксплуатацию 39 многоквартирных жилых домов для переселения жителей из домов, подлежащих сносу в рамках данной Программы общей площадью 437,2 тыс.кв.м., в том числе в 2018 году – 15 домов общей площадью 185,8 тыс.кв.м. Реализуются мероприятия, направленные на обеспечение жилыми помещениями москвичей, состоящих на жилищном учете, граждан, установленных федеральным законодательством (детей-сирот, ветеранов Великой Отечественной войны 1941–1945 гг., инвалидов и приравненных к ним лиц, ветеранов боевых действий и других категорий). В 2018 году фактически обеспечено 700 детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа. Также обеспечены жильем

7 ветеранов Великой Отечественной войны 1941–1945 гг., 30 инвалидов, 2 ветерана боевых действий и 1 гражданин, уволенный с военной службы.

В рамках программы проводятся мероприятия, направленные на улучшение качества жилищного фонда и повышение комфортности проживания жителей города Москвы. С июля 2015 года в соответствии с требованиями жилищного законодательства мероприятия по капитальному ремонту многоквартирных домов (МКД) и замене лифтов выполняются за счет средств собственников помещений в рамках Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы. Всего по состоянию на 1 января 2019 года в Региональную программу включено 27,9 тыс. МКД общей площадью 248,8 млн.кв.м, из них в первоочередной план работ на 2018–2020 гг. включены 5,1 тыс. МКД общей площадью 41 млн.кв.м. В 2018 году были достигнуты плановые показатели реализации мероприятий Региональной программы: проведены мероприятия по капитальному ремонту отдельных конструктивных элементов в многоквартирных домах общей площадью 11,83 млн.кв.м.

Кроме того, в целях повышения уровня надежности и безопасности эксплуатации лифтового оборудования, выработавшего свой ресурс, в 2018 году было заменено 2,6 тыс. лифтов. Таким образом, в настоящее время доля замененных лифтов от отработавших нормативный срок службы (25 лет) в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, составляет 100%.

Благоустройство дворов – одно из условий создания комфортной городской среды. Ухоженные и благоустроенные дворы позволяют с пользой провести свободное время: заняться спортом, погулять с детьми. В период с 2011 по 2014 год за счет средств бюджета города Москвы были проведены работы по комплексному благоустройству всех дворовых территорий г. Москвы. Указанные мероприятия предусматривали проведение работ по устройству газонов, детских площадок, площадок для тихого отдыха и занятий спортом, мест для выгула домашних животных, по ремонту/замене малых архитектурных форм, а также по

ремонту асфальтобетонного покрытия. Начиная с 2015 года проводятся точечные работы по благоустройству дворовых территорий для поддержания их в надлежащем состоянии. В результате проведения указанных работ в 2018 году за счет средств городского бюджета было проведено точечное благоустройство свыше 4,4 тыс. дворовых территорий. Кроме того, проводятся мероприятия по содержанию и благоустройству территорий жилой застройки за счет средств на социально-экономическое развитие районов и средств стимулирования управ районов. Указанные работы проведены в полном объеме от запланированных показателей.

В рамках мероприятий по управлению жилищным фондом в городе Москве проводится работа по оказанию государственных услуг населению, страхованию общего домового имущества и имущества частных лиц, паспортизации жилых помещений, развитию и легализации рынка найма жилья в городе Москве, а также по обеспечению эксплуатации автоматизированной системы управления «Информационное обеспечение деятельности единых информационных расчетных центров» (АСУ ЕИРЦ). АСУ ЕИРЦ – городская система, посредством которой осуществляется начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) в отношении порядка 90% жилищного фонда (свыше 5,7 млн. финансово-лицевых счетов). Технические возможности указанной системы позволяют обеспечивать контроль за изменением платежей граждан за ЖКУ, а также оперативно выявлять причины таких изменений. В 2018 году была продолжена работа по легализации рынка аренды жилья. В 2018 году сумма исчисленного к уплате налога на доходы физических лиц, от сдачи жилых помещений в аренду, составила 1112 млн. руб. За 1 полугодие 2018 года приобретено патентов на сдачу жилья в аренду на сумму 145 млн. руб.

3) Государственная программа Москвы «Развитие городской среды». В 2018 году выполнение целевых нефинансовых показателей программы составило 106%. Результаты выполнения программы в 2018 году позволили достичь и перевыполнить годовые плановые значения большинства показателей. Площадь территорий парков (садов) культуры и отдыха, музеев, парковых зон, бульваров и

скверов, парков по месту жительства, рекреационных зон ООПТ возросла до 13 966,0 га (плановое значение – 13 823,7 га), выполнение 101,0%. По сравнению с 2017 годом указанная площадь увеличилась на 299,5 га. Количество новых элементов и объектов инфраструктуры для организации спортивно-оздоровительного и культурно-досугового отдыха (детские и спортивные площадки, площадки тихого отдыха, катки, эстрадные площадки, туалеты), размещенных на территориях парков и парковых зон города Москвы (нарастающим итогом), составило 4184 единицы (выполнение 111,0%).

Доля посетителей, охваченных культурно-досуговыми и спортивно-оздоровительными услугами, от общего количества посетителей парков культуры и отдыха, музеев-усадёб, музеев-заповедников достигло 65% (выполнение 101,6%). Прирост числа туристских прибытий по сравнению с 2010 годом составил 55,3% при плановом значении 51,4% (выполнение 107,6%), в 2017 году значение данного показателя составляло 43,0 %. Количество благоустроенных улиц, магистралей, площадей, набережных и общественных пространств (нарастающим итогом) по итогам 2018 года составило 350 единиц (выполнение 105,1%). В рамках программы для достижения целей по устойчивому развитию парков, развитию инфраструктуры территорий музеев-усадёб и музеев-заповедников решались задачи развития разнообразных видов культурных, досуговых, оздоровительных услуг, увеличения числа посетителей, восстановления и сохранения природных, исторических комплексов, парковых объектов, увеличения собственных доходов государственных учреждений города Москвы.

Прирост собственных доходов парков по отношению к 2011 году составил 2491 млн. руб. при плановом значении 1729 (выполнение – 144,1%). Рост показателя связан с ростом посещаемости парков, расширением спектра услуг, развитием сервисов на присоединенных территориях. Протяженность благоустроенных велосипедных дорожек в парках (садах) культуры и отдыха и скверах, парках по месту жительства, рекреационных зонах ООПТ возросла по сравнению с 2017 годом на 89,6 км и составила в 2018 году 308,9 км при плановом значении

238,0 км (выполнение 129,8%). Рост показателя связан с увеличением протяженности велодорожек на благоустроенных озелененных территориях.

Количество объектов парков культуры и отдыха после проведения капитального ремонта нарастающим итогом составило 377 единиц (выполнение составило 100,3%). Количество объектов парков культуры и отдыха после проведения текущего ремонта нарастающим итогом – 151 единица (выполнение – 108,6%). Количество объектов и территорий усадеб и музеев-заповедников после проведения текущего ремонта нарастающим итогом составило 5 единиц. Количество водных объектов в составе озелененных территорий, благоустроенных для отдыха жителей города Москвы нарастающим итогом, составило 23 объекта, количество объектов (декоративных прудов) – 145 единиц.

Обслуживаемая площадь объектов озеленения, ООПТ, ООЗТ достигла 93601,6 га (выполнение 100,2%). Благоустроены все зоны отдыха и территории, прилегающие к памятникам. Площадь благоустроенных улиц, магистралей, площадей, набережных и общественных пространств (нарастающим итогом) составила 2211,9 га. Возросло и количество мест в гостиницах и аналогичных средствах размещения города Москвы и составило 229,0 тыс. единиц, выполнение составило 130,0%. Рост показателя был обусловлен тем, что в преддверии чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года в Москве активно открывались малые средства размещения, в том числе hostels.

Количество открывшихся гостиниц и аналогичных средств размещения составило 27 единиц. С целью увеличения количества парков по месту жительства в 2018 году префектурами административных округов города Москвы было благоустроено 33 «знаковых объекта» общей площадью 209,9 га.

В 2018 году в рамках благоустройства территорий парков культуры и отдыха проведены следующие работы: озеленение газонов – 81 219,4 кв. м; посадка деревьев и кустарников – 4 459 единиц; устройство дорожно-тропиночной сети – 175 684,5 кв. м; установка малых архитектурных форм (скамейки, урны, вазоны, беседки и т.д.) – 4 728 единиц; устройство детских площадок – 12 единиц; устройство спортивных площадок (в том числе

воркаутов) – 16 единиц; установка туалетных модулей – 25 единиц; установка павильонов (модулей, киосков, постов охраны, шатров) – 18 единиц; устройство сцен, эстрад, танцевальных площадок – 8 единиц; создание скейтпарков – 2 единицы.

В течение 2018 года проведены работы по капитальному и текущему ремонту, а также работы в рамках мероприятия по расширению спектра культурно-массовых, спортивно-оздоровительных, эколого-просветительских и иных мероприятий, в том числе создание объектов и мероприятия по безопасности в государственных учреждениях на территориях ПКиО Бабушкинский, ПКиО Красная Пресня, ГМЗ Кузьминки-Люблино, ПКиО Лианозовский, ПКиО Перовский, ПКиО Сокольники, Сад им. Баумана, МПК Северное Тушино, ПКиО Таганский, Усадьба Воронцово, ПКиО Фили, ЦПКиО им. Горького, МГС Эрмитаж, ГМЗ Царицыно, ПКиО Измайловский, ПКиО Поклонная гора, Парк Зарядье, ПКиО Таганский. Завершены масштабные работы по реставрации с приспособлением к современному использованию объекта культурного значения павильона «Космос» и выявленного объекта культурного наследия «Павильон «Колхозный дом культуры на ВВЦ» на территории Выставки достижений народного хозяйства. Завершена реставрация и приспособление. В рамках мероприятий по благоустройству улиц и городских общественных пространств «Моя улица» в отчетном году благоустроены 23 объекта общей площадью 290 га.

4) Государственная программа Москвы «Развитие коммунально-инженерной инфраструктуры и энергосбережение». Реализация мероприятий государственной программы в 2018 году была направлена на достижение целей и задач по повышению надежности энерго- и теплосистем, систем водоснабжения и водоотведения, обеспечению безаварийного и бесперебойного электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения потребителей города коммунальными услугами, сохранению устойчивого развития систем инженерной инфраструктуры, улучшению архитектурно-художественных качеств световой среды города.

По итогам работы за 2018 год достигнуты следующие результаты: 100% сетей инженерно-коммунальной инфраструктуры находятся в удовлетворительном состоянии; 100% воды в городе Москве, поставляемой по централизованным системам водоснабжения, обеззараживается современными методами; энергоемкость ВРП снизилась на 3,1% по сравнению с предыдущим годом. Все показатели, непосредственно характеризующие эффективность выполнения программы, достигнуты в полном объеме. В 2018 году мероприятия, направленные на развитие электроснабжения города Москвы за счет строительства и реконструкции объектов электросетевого хозяйства города, позволили повысить надежность электроснабжения столичного региона и сохранить сети электроснабжения в удовлетворительном состоянии.

Объем построенных и реконструированных кабельных линий, введенных в эксплуатацию, (нарастающим итогом) по итогам 2018 года составил 12549,48 км, что на 1758,87 км больше, чем в 2017 году. Мероприятия по развитию теплоснабжения города Москвы были направлены на обеспечение стабильного теплоснабжения потребителей столицы. По результатам выполнения запланированных мероприятий все сети теплоснабжения находятся в удовлетворительном состоянии. Фактическое значение такого показателя, как «Уровень потерь тепловой энергии в сетях теплоснабжения» (отношение суммарного объема потерь тепловой энергии к суммарной протяженности сетей), не превышает плановые значения и сохраняет положительную динамику к снижению, что свидетельствует о надежности эксплуатации тепловых сетей в городе.

В рамках развития газоснабжения в городе Москве за отчетный период проведены мероприятия, направленные на повышение качества и надежности объектов газоснабжения. Объем реконструкции газопроводов (нарастающим итогом) составил 682,22 км, что составило прирост по отношению к 2017 году на 9,3%. В результате проводимых мероприятий все сети газопровода находятся в удовлетворительном состоянии.

В 2018 году в рамках модернизации объектов коллекторного хозяйства города Москвы осуществлялось строительство и реконструкция объектов коллекторного хозяйства города Москвы, что позволило сохранить их в удовлетворительном состоянии и обеспечить надежность системы. За отчетный период объем построенных и реконструированных коллекторов (нарастающим итогом) составил 218,58 км. Прирост составил 24,3% по отношению к 2017 году.

Проводимые в 2018 году работы по развитию и модернизации водопроводно-канализационного хозяйства города Москвы и систем технического водоснабжения обеспечили высокий уровень жизни города за счет бесперебойной подачи воды населению и очистки всего объема сточных вод от общего объема сточных вод, сбрасываемого в централизованные общесплавные системы водоотведения. Выполнение запланированных мероприятий по строительству водопроводных и канализационных сетей обеспечило их прирост на 7,9% по отношению к 2017 году. В 2018 году за счет проводимых мероприятий обеспечена устойчивая работа системы водопроводно-канализационного хозяйства города Москвы. В рамках проводимых мероприятий по развитию и модернизации объектов водоотведения поверхностного стока за 2018 год проведены работы по созданию новых и модернизации имеющихся мощностей, а также благоустройству объектов водоотведения поверхностного стока. Объем построенных и реконструированных сетей водостока составил 219,98 км. Прирост по отношению к 2017 году составил 8,9%, что характеризует положительную динамику проводимых мероприятий. По результатам проведенных работ сети водоотведения поверхностного стока находятся в удовлетворительном состоянии.

Одной из задач программы является развитие единой светоцветовой среды города Москвы, в рамках которой в городе проводятся работы по содержанию объектов наружного освещения, архитектурно-художественной подсветки и праздничной иллюминации, а также по улучшению архитектурно-художественных качеств освещения в соответствии с концепцией развития единой световой среды города. В результате проводимой работы количество установок наружного освещения, находящихся в эксплуатации, увеличилось на 3,9% по

сравнению с 2017 годом и составило 584335 установок. Общее количество зданий и мостовых сооружений, оборудованных архитектурно-художественной подсветкой, по итогам 2018г. возросло и составило 2492 здания и 102 мостовых сооружения. Кроме того, на основных площадках города: Манежная, Тверская, Пушкинская площади и площадь Революции, Воробьевы горы, Бульварное кольцо, Камергерский и Газетный переулки, Большая Никитская улица – реализована новая концепция светоцветовой среды города и увеличено количество инсталляций праздничной иллюминации к значимым событиям (чемпионат мира по футболу, государственные праздники).³⁵

В рамках развития сети общественных туалетов в 2018 году осуществлялся капитальный ремонт стационарных туалетов, что позволило обеспечить надлежащей санитарной услугой жителей и гостей столицы, в том числе инвалидов и маломобильных граждан. Население в городе полностью обеспечивается санитарно-техническими услугами на разовых мероприятиях.

Реализация мероприятий по развитию инженерных коммуникаций города Москвы в 2018 году была направлена на реализацию комплекса мер по развитию коммунально-инженерной инфраструктуры. Выполнение мероприятий в требуемом объеме обеспечило инженерными коммуникациями объекты городского заказа. Популяризация мероприятий по энергосбережению в 2018г. способствовали сокращению выбросов парниковых газов (нарастающим итогом) до 6613 тыс. тонн экв. CO₂ (диоксида углерода), что превышает запланированные значения данного показателя на 204 тыс. тонн экв. CO₂, а также выполнению всех установленных нормативов по неперевышению установленного объема потерь энергетических ресурсов при передаче.

Реализация мероприятий в области обращения с отходами направлена на развитие системы обращения с твердыми коммунальными отходами, обеспечение безопасной утилизации опасных отходов, в том числе радиационных и ртутьсодержащих в городе. Полностью обеспечен вывоз твердых коммунальных

³⁵ Отчет о достижении натуральных показателей государственной программы города Москвы за 2018 год [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru>];

отходов, образуемых в жилом секторе, а также в полном объеме проведены мероприятия по транспортировке, переработке и кондиционированию опасных отходов. В 2018 году выполнение мероприятий обеспечило удовлетворительную санитарную очистку территории города и способствовало сохранению стабильной экологической обстановки в городе Москве.

5) Государственная программа города Москвы «Экономическое развитие и инвестиционная привлекательность города Москвы». По данным на 2018г. были достигнуты следующие результаты: среднее количество участников торгов по реализации имущества, находящегося в собственности города Москвы составило 5,1 ед., что соответствует плановому показателю, при этом в динамике данный показатель показывает ежегодный рост, рисунок 2.32.



Рисунок 2.32. Среднее количество участников торгов по реализации имущества, находящегося в собственности города Москвы

Доля объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы, с оформленными правовыми отношениями, от общего количества объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы также ежегодно увеличивается и в 2018г. значение показателя сформировалось на уровне 93%, что соответствует плановому показателю, рисунок 2.33.

За анализируемый период отмечается положительная инвестиционная динамика: объем инвестиций в основной капитал (нарастающим итогом к 2010 г.) составил 12 724,4 млрд. руб. Объем осуществленных закупок товаров, работ, услуг с применением конкурентных способов определения поставщиков, подрядчиков, исполнителей составил в 2018 году 90,5%, а это на 0,3% выше уровня предыдущего года.

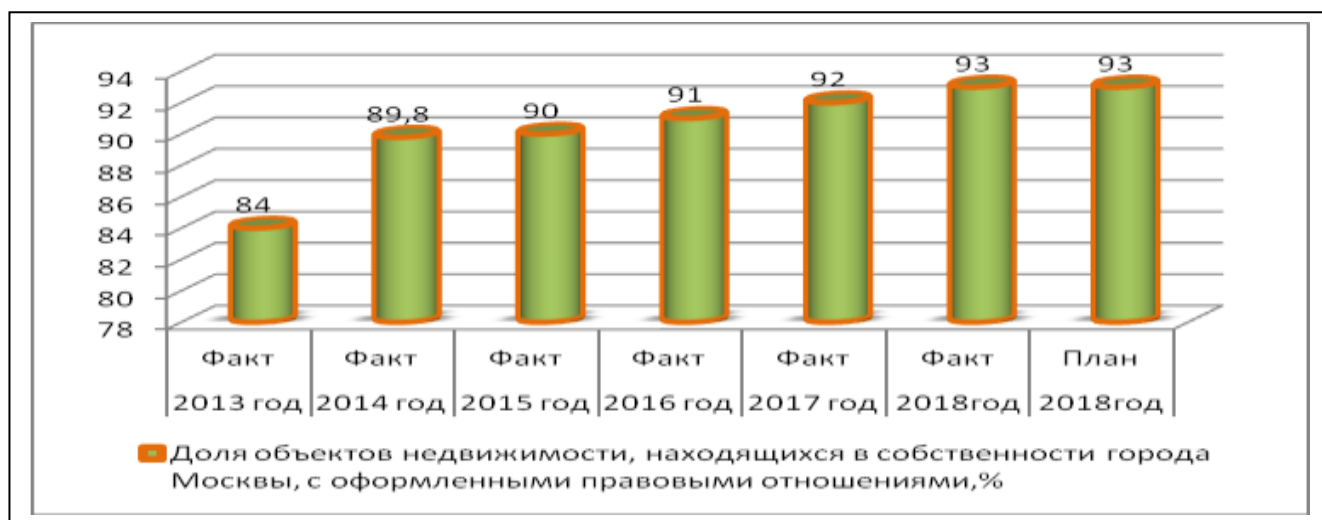


Рисунок 2.33. Доля объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы, с оформленными правовыми отношениями, от общего количества объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы

В городе Москве создана вся необходимая инфраструктура для обеспечения благоприятного инвестиционного климата и работы с инвесторами: а) функционирует Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Городское агентство управления инвестициями», обеспечивающее сопровождение инвестиционных проектов по принципу «одного окна»; б) функционирует информационная и коммуникационная площадка для инвесторов и предпринимателей города Москвы (Инвестиционный портал). Инвестиционный портал стал прямым рычагом взаимодействия между предпринимателями и городом, который в том числе включает сервис по подаче заявки на присвоение статусов в сфере промышленности и инвестиционной деятельности и предоставление льгот, а также текущую информацию обо всех проводимых городом торгах. В 2018 году количество уникальных посетителей Инвестиционного портала в день составило 6500, увеличение составило 27,5% по отношению к показателю 2017 года, всего за год было зафиксировано более 2,4 млн. посещений.

В целях максимального вовлечения представителей бизнес-сообщества в процесс закупок и инвестиционных торгов успешно функционирует проект «Биржа торгов», в рамках которого осуществляется информирование, обучение правилам участия в конкурсных процедурах и привлечение инвестиций (проведение роуд-шоу, мастер-классов и тренингов). Проект призван увеличить

прозрачность конкурентных процедур, максимально облегчить для малого и среднего бизнеса участие в электронных торгах, а также предоставить необходимую информацию об инвестиционных предложениях города.

В целях исключения избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности в 2018 году проведена оценка регулирующего воздействия и оценка фактического воздействия 13 нормативных правовых актов. В публичных консультациях приняли участие более 1,5 тыс. представителей субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, в том числе общественные объединения, ассоциации и организации, а также Уполномоченный по защите прав предпринимателей в городе Москве. По результатам оценки подготовлено 58 рекомендаций о внесении изменений в нормативные правовые акты. В 2018 году Минэкономразвития России особо отметило качество и эффективность проведения оценки фактического воздействия нормативных правовых актов в городе Москве.

В городе Москве расположено более 2000 объектов, относящихся к инновационной инфраструктуре города, в том числе: технопарки, особая экономическая зона, частные и государственные бизнес-инкубаторы и бизнес-акселераторы, коворкинги, центры трансфера технологий, инжиниринговые центры, центры коллективного пользования научным и технологическим оборудованием, центры прототипирования и центры молодежного инновационного творчества.

Итак, выше кратко были рассмотрены итоги государственных программ по управлению городской недвижимостью Москвы. Все государственные программы выполняются в полном объеме, по некоторым показателям наблюдается перевыполнение плана. Индексы эффективности программ свидетельствуют о высокой эффективности, рисунок 2.34.

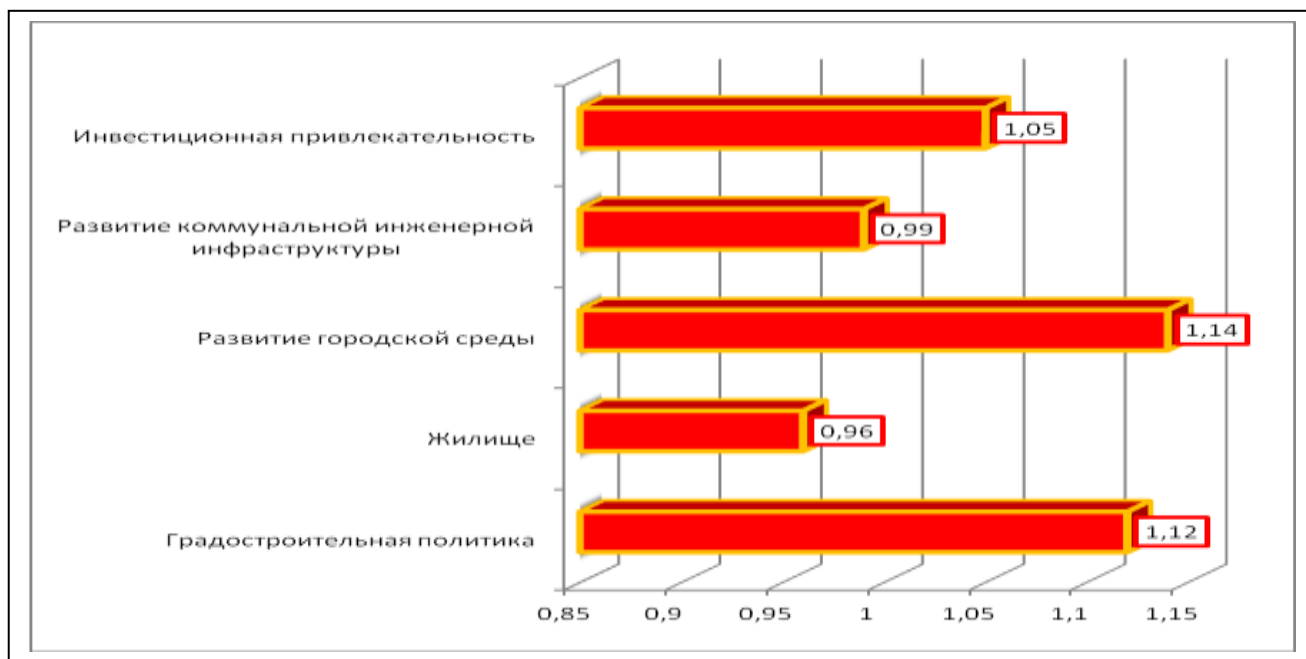


Рисунок 2.34. Индексы эффективности государственных программ по управлению городской недвижимостью Москвы в 2018г.³⁶

В частности, значение индекса эффективности реализации государственной программы «Градостроительная политика» составляет 1,12, что свидетельствует о ее высокой эффективности. Значение индекса эффективности реализации государственной программы «Жилище» составляет 0,96, что свидетельствует о ее эффективности. Значение индекса эффективности реализации государственной программы «Развитие городской среды» составляет 1,14, что свидетельствует о ее высокой эффективности. Значение показателя результативности государственной программы Москвы «Развитие коммунально-инженерной инфраструктуры и энергосбережение» составляет 0,99, что в целом свидетельствует о высокой степени эффективности ее реализации. Значение индекса эффективности реализации государственной программы «Экономическое развитие и инвестиционная привлекательность города Москвы» составляет 1,05, что свидетельствует о ее высокой эффективности. Результаты оценки эффективности и результативности государственных программ города Москвы показали, что большинство натуральных показателей государственных программ достигнуто или превышено при высокой эффективности использования средств городского

³⁶ Отчет о достижении натуральных показателей государственной программы города Москвы за 2018 год [Электронная версия][Ресурс: <https://www.mos.ru/>];

бюджета, таким образом, в целом реализация государственных программ характеризуется высокой эффективностью и результативностью. Однако, для того, чтобы определить слабые места в системе управления городской недвижимостью Москвы и разработать основные направления по совершенствованию, необходимо перейти к следующей главе исследования.

ГЛАВА 3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЭФФЕКТИВНОМУ УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

3.1. Анализ проблем современного состояния системы управления городской недвижимостью

В настоящее время, как на федеральном, так и на региональном уровне в России возрастает необходимость совершенствования системы управления городской недвижимостью. Представленный выше анализ системы управления городской недвижимостью Москвы показал, что на протяжении ряда лет, замечена динамика снижения доходов бюджета города от арендной платы на нежилые помещения; наблюдается снижение доли недвижимости, построенной за счет внебюджетных средств; а также в целом динамика внебюджетных источников финансирования имеет тенденцию к снижению и занимает небольшой удельный вес в общей сумме финансирования государственных программ Москвы. Финансовая жилищная политика РФ как на федеральном, так и на региональном уровне включает три основных элемента: финансирование приобретения жилья; финансирование строительства жилья; государственная поддержка в обеспечении жильем семей с невысоким уровнем доходов, то есть с доходами, недостаточными для получения в банках ипотечного кредита на рыночных условиях. Разработка и внедрение эффективных механизмов жилищного финансирования по трем данным направлениям является основой формирования современной стратегии жилищной политики и обеспечения доступности жилья для семей с различным уровнем доходов. Формирование жилищной политики является важнейшей частью государственной политики. Способы ее реализации, формы участия государства, масштабы и механизмы финансовой поддержки граждан зависят от множества факторов, среди которых следует выделить: уровень экономического развития страны; уровень жизни населения и его обеспеченность жильем; состояние жилищного фонда страны; масштабы развития ипотечного жилищного кредитования; условия

предоставления ипотечных жилищных кредитов; состояние сферы жилищного строительства; особенности законодательства, регулирующего жилищную сферу.

При этом, на федеральном и региональном уровне (на примере Москвы) можно определить основные слабые места в системе управления городской недвижимостью: слабая система аренды помещений, находящихся в собственности Москвы; не совершенствование системы выдачи жилищных субсидий, проблема определения кадастровой стоимости объектов; не совершенствование условий типового контракта проведения ГКО; закрытость отчетов по определению кадастровой стоимости; регистрационно-учетная проблема объектов кадастровой оценки; слабое привлечение российских и иностранных инвестиций в управлении недвижимостью города, а также развития государственно-частного партнерства, рисунок 3.1.

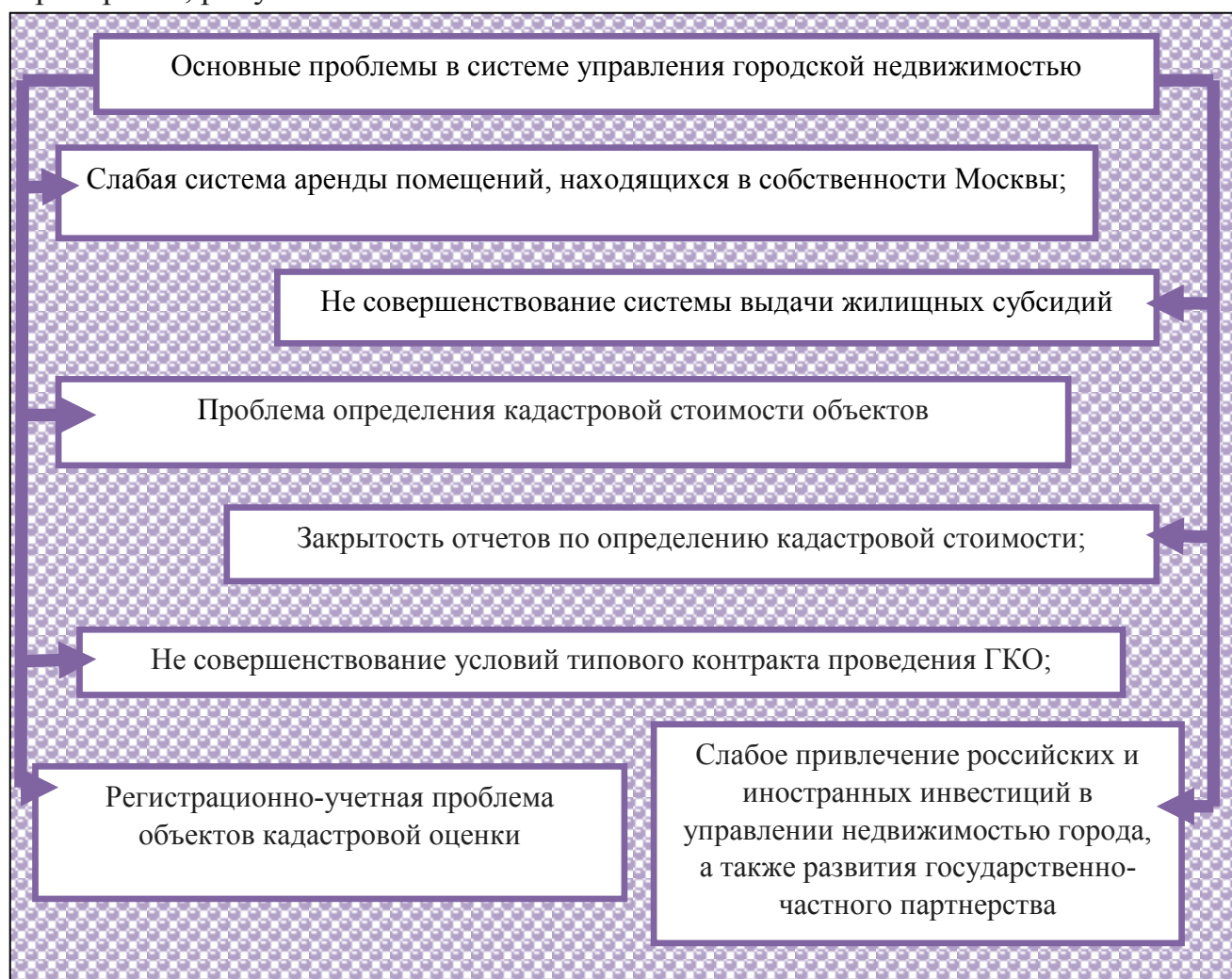


Рисунок 3.1. Основные проблемы в системе управления городской недвижимостью Москвы (на региональном и федеральном уровне)

Рассмотрим подробнее проблемы в системе управления городской недвижимостью.

1) Слабая система аренды помещений, находящихся в собственности Москвы. В настоящее время Москва предлагает 225 нежилых помещений в аренду, при этом на льготные программы по аренде приходится всего 4 объекта недвижимости, рисунок 3.2.

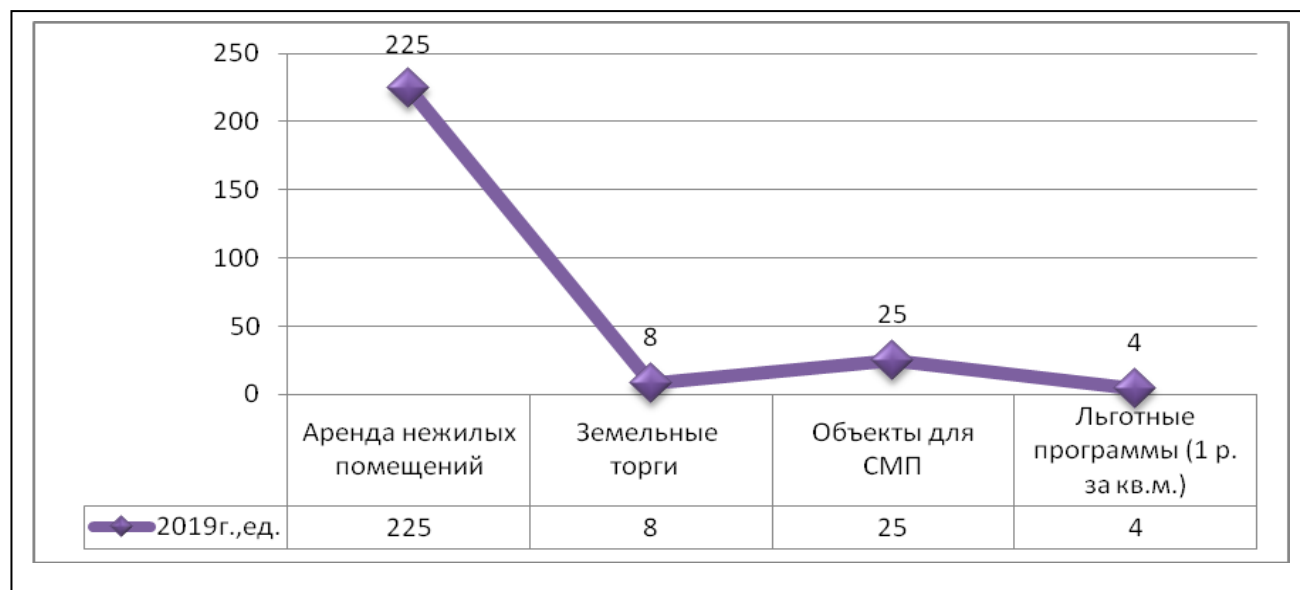


Рисунок 3.2. Количество нежилых помещений Москвы, предоставляемый в аренду (по данным на октябрь 2019г.)³⁷

Аренда нежилых помещений Москвы осуществляется на основании Постановления Правительства Москвы от 25 декабря 2012 г. N 809-ПП «Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы»(с изм. и доп. от 2 июля 2019 г.). Данным Постановлением предусмотрен: перечень случаев установления ставки арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в собственности г. Москвы, на льготных условиях; ставки ежемесячной арендной платы за размещение оборудования базовых станций подвижной радиотелефонной связи на объектах, утвержденных распоряжением Правительства Москвы от 29 ноября 2012 г. N 752-РП «Об утверждении Перечня объектов государственной собственности г. Москвы для первоочередного

³⁷ Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы[Электронная версия][Ресурс: www.mos.ru/dipp/];

размещения оборудования базовых станций подвижной радиотелефонной связи»; ставки арендной платы за предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), находящиеся в имущественной казне г. Москвы, расположенные в пределах административных границ г. Москвы, Приложение 6.

Однако, очевидно, что существующие ставки по аренде нежилых помещений Москвы, следует считать завышенными, так как объем предоставляемого в аренду недвижимого имущества на протяжении ряда лет не снижается. Более того, замечены случаи завышения существующих ставок аренды муниципальной недвижимости Москвы. В частности, рассмотрим один из случаев незаконного увеличения аренды Департаментом имущества Москвы³⁸. На 459,5%, или с 3658,40 руб. до 16 812,40 руб. за квадратный метр в год – на столько департамент городского имущества Москвы (ДГИ) решил единовременно повысить плату за аренду дома в центре Москвы аудиторской фирме «Бизнес-класс-аудит». Письмо с уведомлением компания получила в январе 2014 года, но не согласилась с условиями и обратилась в суд, потому что ставка изначально была нерыночной, так как речь шла об инвестициях. В 1999 году компания «Бизнес-класс-аудит» договорилась, что «за недорого» передается архитектурный памятник XIX века в аварийном состоянии, который возвращается в отреставрированном виде через 20 лет, то есть в 2019 году. В ремонт четырехэтажного особняка на Лубянке площадью 887 кв. м. «Бизнес-класс-аудит», было вложено более 150 млн. «докризисных» рублей и сейчас занимает его на основании охранно-арендного договора. До 2014 года город ежегодно повышал ставку на 10%.

В конце 90-х особо остро стояла проблема сохранения культурного наследия: в бюджете просто не было денег на его ремонт и содержание. В конфликте арендатора и арендодателя суду было важно найти баланс между их стремлениями, в том числе – учесть общественные интересы, в которых налагаются ограничения на пользование объектами культурного наследия. В то

³⁸ Дорогой инвестор: как департамент имущества поднял арендную ставку на 459,5% [Электронная версия][Ресурс: <https://pravo.ru/review/view/129771/>];

же время, арендатор не может платить по необоснованно низкой ставке, а арендодатель – незамедлительно взыскивать с арендатора многократно большую цену после того, как последний отреставрирует объект и тем самым увеличит его рентабельность. Повысить плату за аренду до рыночного уровня возможно только тогда, когда арендатор «отработает» затраты на ремонт за счет экономии на льготной ставке.

Судебные поиски баланса интересов могут не совсем соответствовать рыночной обстановке, где арендатор по результатам переговоров может рассчитывать на несколько большую выгоду от ремонта, чем просто компенсация его стоимости. «Безусловно, арендатор вкладывается в ремонт и иные улучшения помещения только для того, чтобы минимизировать затраты на аренду, получить льготные условия (период без индексации, арендные каникулы) на долгосрочную перспективу». С другой стороны, зачастую арендаторы получают городскую недвижимость по низкой цене, а затем пересдают по рыночным ставкам. Однако, по данным компании «Бизнес-класс-аудит» не предоставляет помещений в субаренду, а занимает здание сам.

Таким образом, арендатор, который решил оспорить повышение ставки на 459,5%, в суде доказывал, что контрагент злоупотребляет правом (ст. 10 ГК): «Повышение платы исходя из обычаев делового оборота должно быть разумно обосновано инфляционными процессами или отставанием от арендного рынка» (дело № А40-198025/2015). Помимо этого истец представил аналитические отчеты, согласно которым рыночные ставки на коммерческую недвижимость в 2014 году упали на 30%.

Арбитражный суд Москвы не оценил в своем решении этих отчетов, а вместо этого обратился к п. 2.4 Постановления Правительства Москвы от 25 декабря 2012 г. № 800-ПП (в редакции от 01 июля 2013 г.). Он гласит, что ставки устанавливаются на основании отчета независимого оценщика. В уведомлении для истца ссылок на подобный отчет не содержалось, отметила первая инстанция. В то же время в иске она решила отказать из-за пропуска срока исковой давности. Однако, применять следовало не общий трехгодичный срок, а специальный

трехмесячный, который ч. 4 ст. 198 АПК дает на обжалование ненормативных актов публичных органов.

«Бизнес-класс-аудит» обжаловал это решение, указывая на то, что уведомление об увеличении платы – это гражданская сделка, а не правовой акт, а значит, на ее оспаривание у истца есть три года. Кроме того, он продолжал настаивать, что город все-таки злоупотребляет правом, ссылаясь на п. 22 Постановления Пленума ВАС № 73 от 17 ноября 2011 г. Как указано в этом пункте, арендодатель не может в одностороннем порядке увеличивать плату непропорционально изменению средних рыночных ставок на аналогичные объекты. В противном случае он злоупотребляет правом, а суд вправе ему отказать.

9-й Арбитражный апелляционный суд опять не оценил аргументов истца о недобросовестности контрагента, хотя разрешил дело в пользу арендатора. Как подчеркнула вторая инстанция в постановлении, опубликованном 31 мая, АСГМ правильно решил, что для повышения ставки необходим отчет независимого оценщика, хотя и ошибся с определением срока исковой давности. Раз уведомление является гражданской сделкой, то и срок к ней применяется трехгодичный, заключил 9-й ААС. Увеличение оплаты он объявил недействительным. Итак, среди юристов нет сомнений в том, что апелляция разрешила дело верно, а первая инстанция допустила промах с определением срока исковой давности. Институт злоупотребления правом не спасет, если речь идет об аренде государственного или муниципального имущества. Собственник таких объектов не может по своему желанию изменять договор – он должен следовать определенной процедуре, предусмотренной правовыми актами. И суды в первую очередь проверяют, соблюдены ли эти требования и есть ли отчет об оценке³⁹. Отметим, что примеров, когда нарушаются права арендополучателя Московской недвижимости, не мало, в рамках данной работы достаточно сложно описать все существующие ситуации. Поэтому следует отметить, что нарушение прав

³⁹ Дорогой инвестор: как департамент имущества поднял арендную ставку на 459,5% [Электронная версия][Ресурс: <https://pravo.ru/review/view/129771/>];

арендополучателей и подача заявлений в суды, в первую очередь приводит к росту судебных затрат из бюджета Москвы, что является негативным фактором.

2) Не совершенствование системы выдачи жилищных субсидий в Москве.

Жилищная субсидия- это сертификат на назначенную сумму, который применяется на строго установленные цели в течение указанного в нем периода. Финансируется такая программа из средств федерального, либо региональных бюджетов. Основными категориями лиц, которые могут получить жилищную субсидию являются: многодетные семьи, имеющие на попечении не менее 3 детей(возраст иждивенцев ограничивается восемнадцатью либо двадцатью тремя годами при очной форме обучения); молодые семьи до 35-летнего возраста; лица, состоящие на государственной службе; сотрудники бюджетных ведомств; военные; молодые рабочие и служащие, переезжающие в сельскую местность для работы в аграрной сфере; сироты; малообеспеченные лица; ветераны; инвалиды; прочие категории льготников. Субсидия на жилье предоставляется не всем гражданам. Перечень лиц строго закрепляется в нормативно- правовых актах. Получение субсидий регламентируется Жилищным кодексом. В частности, статьями 50 и 51 ЖК РФ установлено право на такую преференцию, а также круг граждан, которым они положены⁴⁰. По имеющимся данным Москвы, с 2016г. наблюдается снижение количества людей, получивших жилищные субсидии; и на 2018г. количество человек составило 991260, а это на 4,55% ниже показателя 2016г., рисунок 3.3.

Снизилось и количество семей, которым были назначены субсидии, в 2018г. этот показатель составил 641195 семей, годом ранее количество семей составляло 658642. В целом, в динамике с 2016г. наблюдается снижение как количества семей, так и количества человек, которым были назначены субсидии. Количество семей, получающих субсидии в административных округах г. Москвы, представлены на рисунке 3.4.

⁴⁰ Какие жилищные субсидии существуют в Москве в 2019 году и кто может ими воспользоваться – формы и примеры расчета и порядок получения [https://businessobzor.ru/kakie-zhilishhnye-subsidii-sushhestvujut-v-moskve-p1.html];

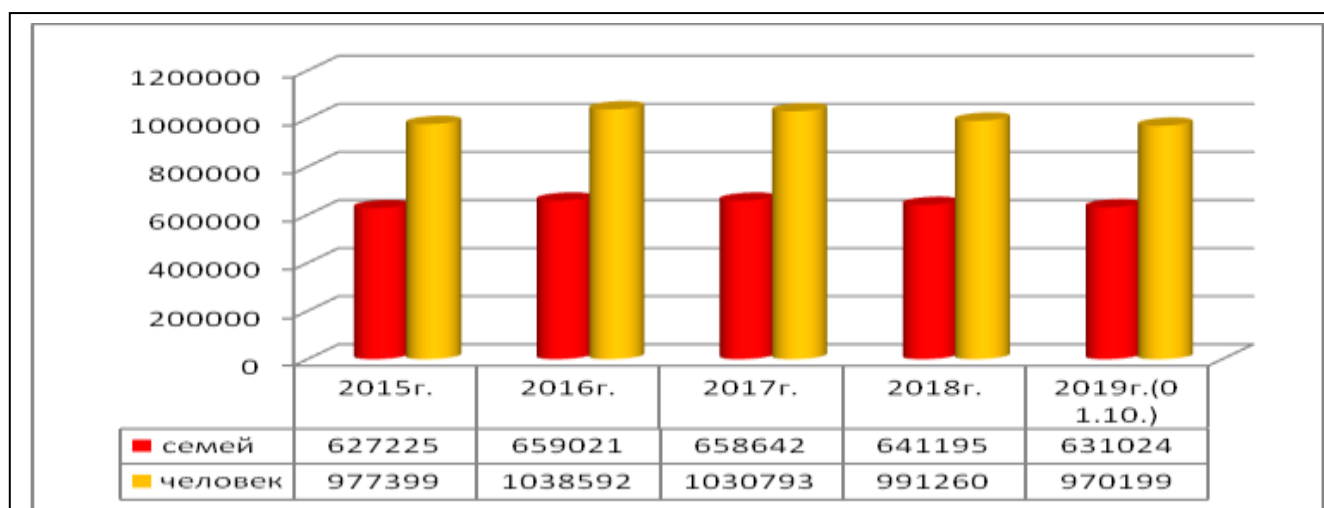


Рисунок 3.3.Динамика назначенных субсидий в Москве с 2015 г. по 2019г.
(01.10.)⁴¹

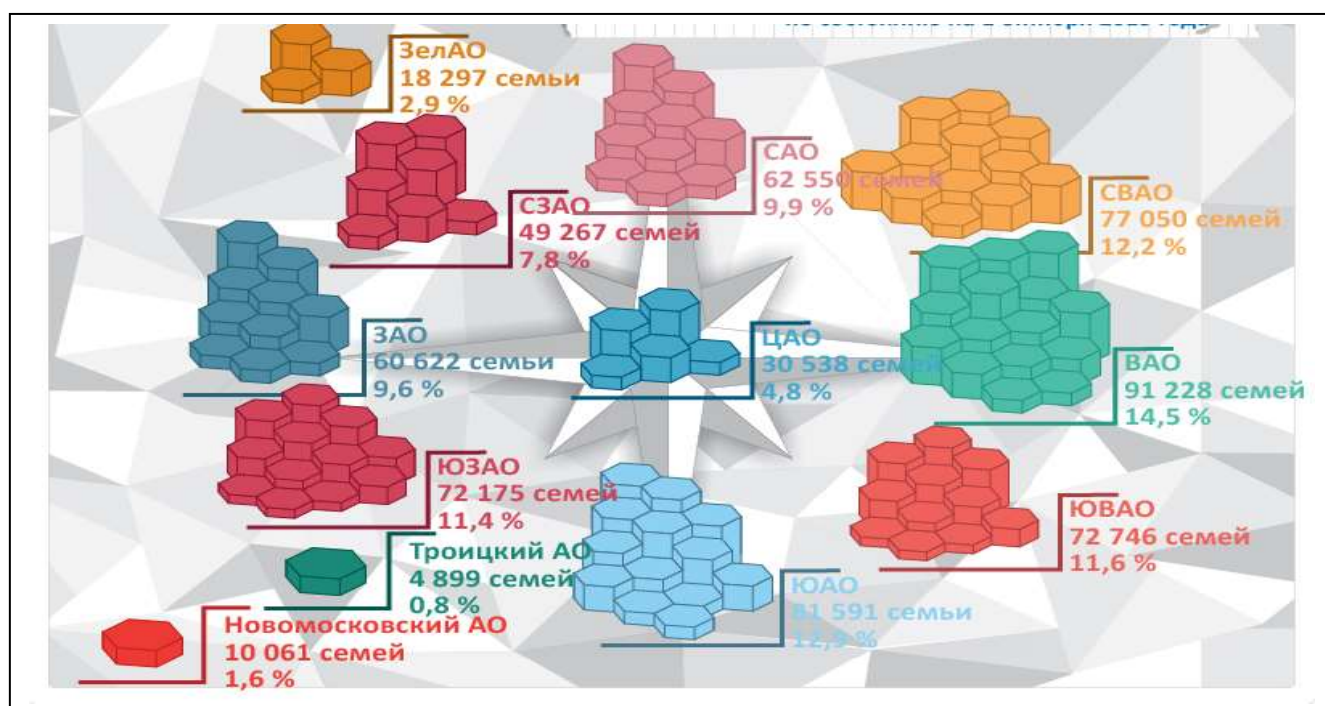


Рисунок 3.4. Количество семей, получающих субсидии в административных округах г. Москвы на 01 октября 2019г.

Наибольший процент семей, получающих субсидии приходится на следующие округа Москвы: ЮАО, СВАО, ВАО, доля таких семей в этих округах составляет более 12,0%. По социальному составу, получающих субсидии в Москве больше всего приходится на пенсионеров, их доля занимает 82,2%,

⁴¹ Городской центр жилищных субсидий Москвы[Электронная версия][Ресурс: <http://www.subsident.ru/>];

небольшой удельный вес приходится на многодетных и одиноких матерей, рисунок 3.5.



Рисунок 3.5. Социальный состав семей, получающих субсидии в Москве по данным на 01.10.2019г.⁴²

Максимальный доход семьи, дающий право на получение субсидии с 01.01.2019г. представлен в Приложении 7. Отметим, что средними показателями по Москве по жилищным субсидиям на 01.10.2019г. являются: средний совокупный доход семьи- 30226,91руб., среднедушевой доход семьи - 19659,78руб., среднее начисление за ЖКУ на семью-3397,69 руб., средний размер субсидии на семью-2523,52руб. За 2019г. отделами жилищных субсидий г. Москвы зарегистрировано 1097824 обращения граждан. Стандарты Москвы, применяемые при определении прав граждан на предоставление субсидий представлены в Приложении 7.

Таким образом, слабым местом в выдаче субсидий по г. Москве следует считать, что всего небольшой процент многодетных семей и одиноких матерей получают субсидии. Да и в целом динамика выдачи субсидий показывает снижение. Сложные жилищные проблемы, тесные условия, недостаток финансовых средств на покупку жилья, сложности в получении субсидии, все это

⁴² Городской центр жилищных субсидий Москвы[Электронная версия][Ресурс: <http://www.subsident.ru/>];

отрицательно сказывается и на социально-экономических показателях России, в частности, решения демографической проблемы. За последние годы наблюдается снижение, как количества рождаемости (Рисунок 3.6)⁴³, так и увеличения среднего возраста при рождении первого ребенка.

Отметим, что в первом полугодии 2019 года усилилась тенденция снижения числа родившихся детей, наметившаяся еще в 2015 году. Число детей, родившихся в России за январь-июнь 2019 года, снизилось на 8,1% по сравнению с тем же периодом 2018 года, а по недавно опубликованным данным за январь-июль - на 7,4%. Росстат отмечает, что за последние 15 лет средний возраст рождения ребенка заметно вырос. Так, в 2018 году большинству россиянок, родивших первенца, было 26 лет. На эти данные ссылается RT. Согласно данным исследования за 2018 год, второго ребенка женщина рождает в 30 лет, третьего - в 31, а четвертого - в 33 года. Пятого ребенка и последующих детей чаще всего рожают 34-летние россиянки⁴⁴.

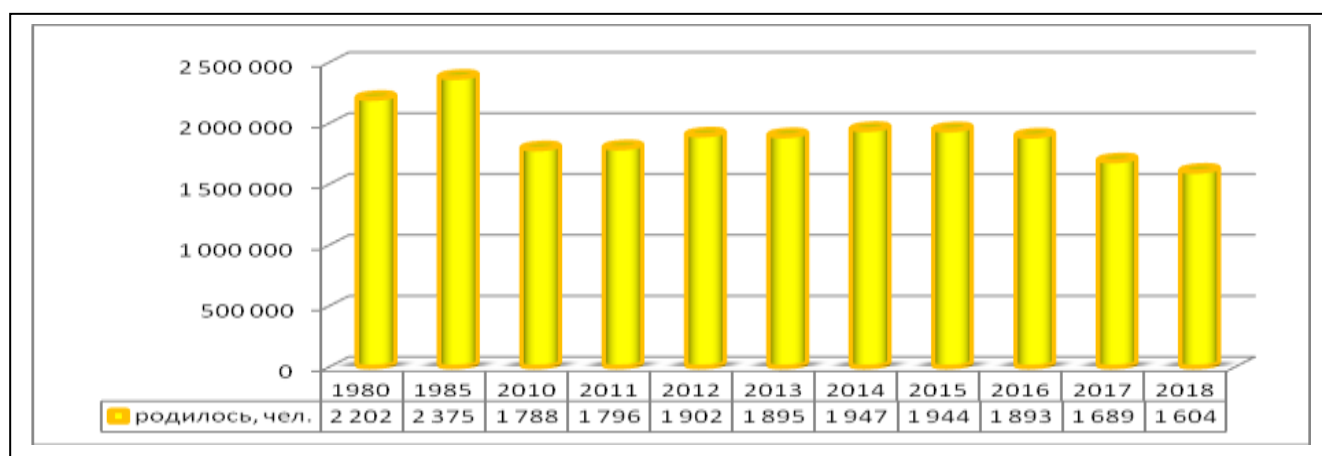


Рисунок 3.6. Динамика показателей рождаемости в России с 1980-2018 гг.

Служба статистики также прогнозирует, что в будущем этот показатель продолжит расти. Семьи откладывают время рождения первого ребенка на более поздний срок, поскольку хотят получить хорошую работу, продвинуться по

⁴³ Таблица рождаемости по годам (Россия)[Электронная версия][Ресурс: <https://worldtable.info/gosudarstvo/tablica-rozhdaemosti-po-godam-rossija.html>];

⁴⁴ Первый ребенок: когда рожают россиянки[Электронная версия][Ресурс: <https://www.gazeta.ru/business/2019/08/09/12567319.shtml>];

карьерной лестнице и иметь стабильный заработок, не малую роль играет и наличие нормальных жилищных условий.

3) Проблема определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Кадастровая оценка объектов недвижимости является одной из важнейших задач федеральных и региональных органов исполнительной власти (Приложение 8). Однако, существуют многочисленные факты превышения кадастровой стоимости над рыночной стоимостью объектов. В связи с чем, участились обращения налогоплательщиков как в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земель, так и в суды, а также случаи неуплаты земельного налога из-за его значительного завышения. По имеющимся данным Росреестра на протяжении 2015-2018 гг. наблюдается увеличение количества судебных исков как от физических, так и юридических лиц, в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, рисунок 3.7. И по данным на 2018 г. количество исков от физических лиц составило 8537, а это 7,98% выше показателя предыдущего года и на 85,86% превышает значение начала анализируемого периода.

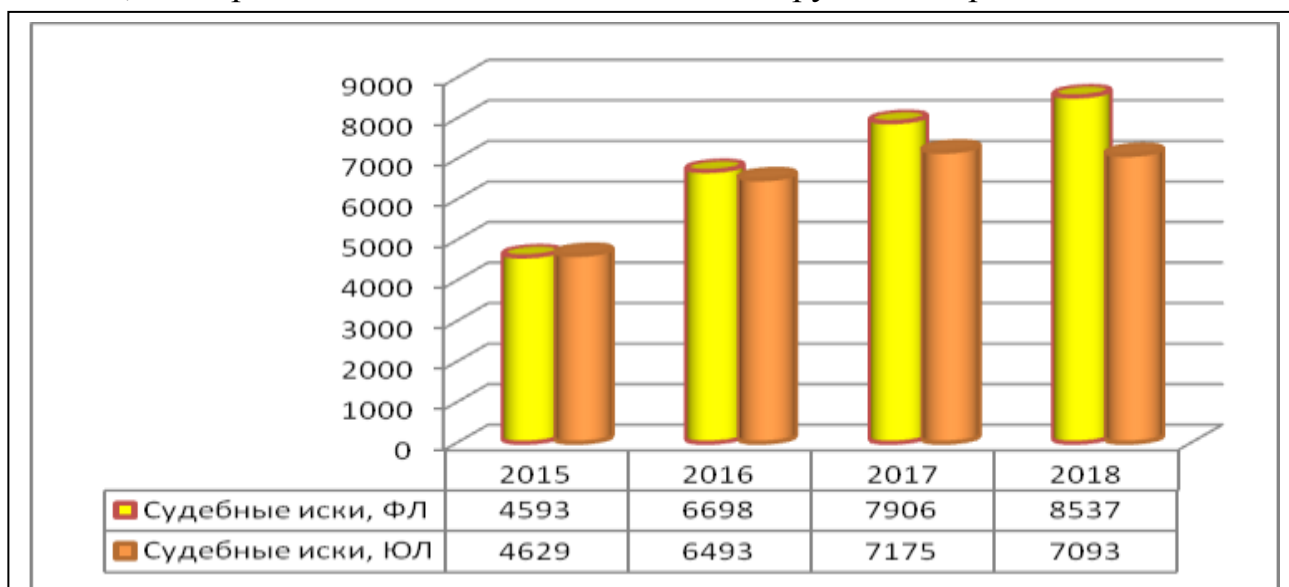


Рисунок 3.7. Динамика количества судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в России с 2015-2018 гг.⁴⁵

⁴⁵ Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах РФ [Электронная версия] [Ресурс: [HTTPS://ROSREESTR.RU/SITE/ACTIVITY/INFORMATSIYA-O-SUDEBNYKH-SPORAKH-V-OTNOSHENII-REZULTATOV-OPREDELENIYA-KADASTROVOY-STOIMOSTI-OBEKTOV-/](https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektoy-/)];

Аналогичная ситуация наблюдается и по искам от юридических лиц, за последние годы этот показатель вырос на 53,24% и составил 7093 иска в 2018г. За период с 01.01.2019 по 30.09.2019 в судах инициировано 14205 споров о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 25691 объекта недвижимости. По указанным спорам административными ответчиками являются территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», в том числе филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам РФ, органы государственной власти (органы местного самоуправления), бюджетные учреждения, созданные субъектами Российской Федерации и наделенные полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, а также комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра(комиссия). В качестве административного ответчика за указанный период Комиссия привлекалась 114 раз. В целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в исках в соответствии с Кодексом административного судопроизводства РФ указываются следующие основания: установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости -13 980 исков; об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки -66 исков; об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости -159 исков, рисунок 3.8.

За указанный период по состоянию на 30.09.2019 рассмотрено 8 169 исков (14 254 объекта недвижимости): требования истцов удовлетворены в отношении 7 786 исков (13 748 объектов недвижимости), не удовлетворены – в отношении 383 исков (506 объектов недвижимости). На конец рассматриваемого периода на рассмотрении находится 6 036 исков (11 437 объектов недвижимости), рисунок 3.9.



Рисунок 3.8. Основания указанные в исках об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в России (за 9 месяцев 2019г.)

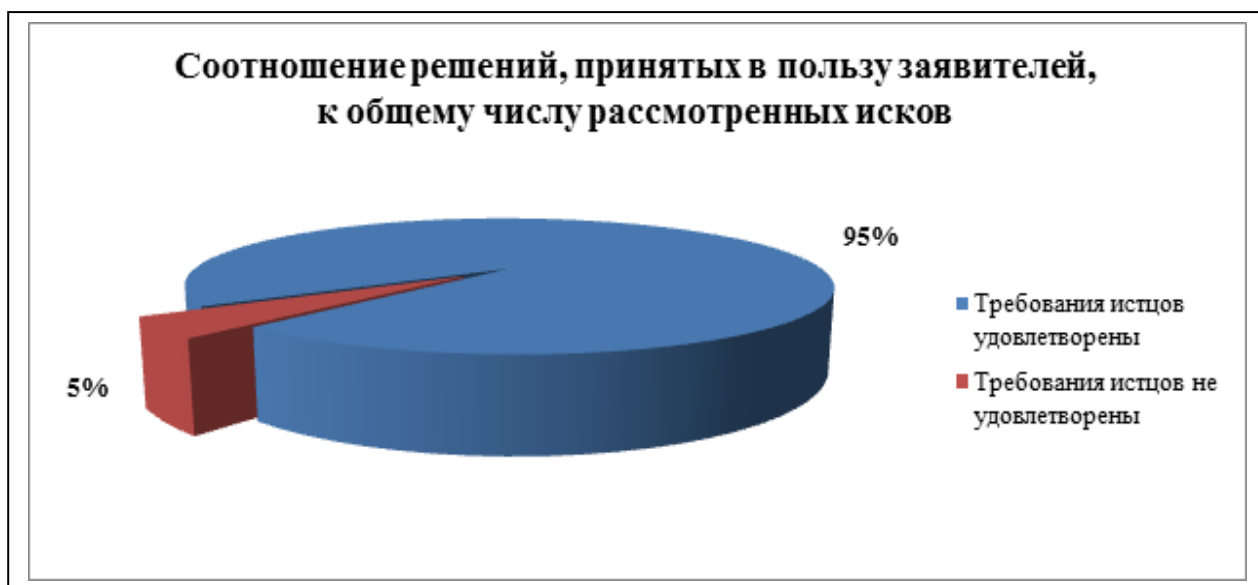


Рисунок 3.9. Соотношение решений, принятых в пользу заявителей к общему числу рассмотренных исков по кадастровым спорам в РФ за 9 месяцев 2019г.⁴⁶

⁴⁶ Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах РФ [Электронная версия] [Ресурс: [HTTPS://ROSREESTR.RU/SITE/ACTIVITY/INFORMATSIYA-O-SUDEBNYKH-SPORAKH-V-OTNOSHENII-REZULTATOV-OPREDELENIYA-KADASTROVOY-STOIMOSTI-OBEKTOV-/](https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obekтов-/)];

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2019 по 30.09.2019, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 30.09.2019 приблизительно на 481,05 млрд. руб. (51,7 %): суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 930,83 млрд. руб.; после оспаривания – около 449,78 млрд. руб.; суммарное снижение кадастровой стоимости в расчете на 1 объект – 34,99 млн. руб.

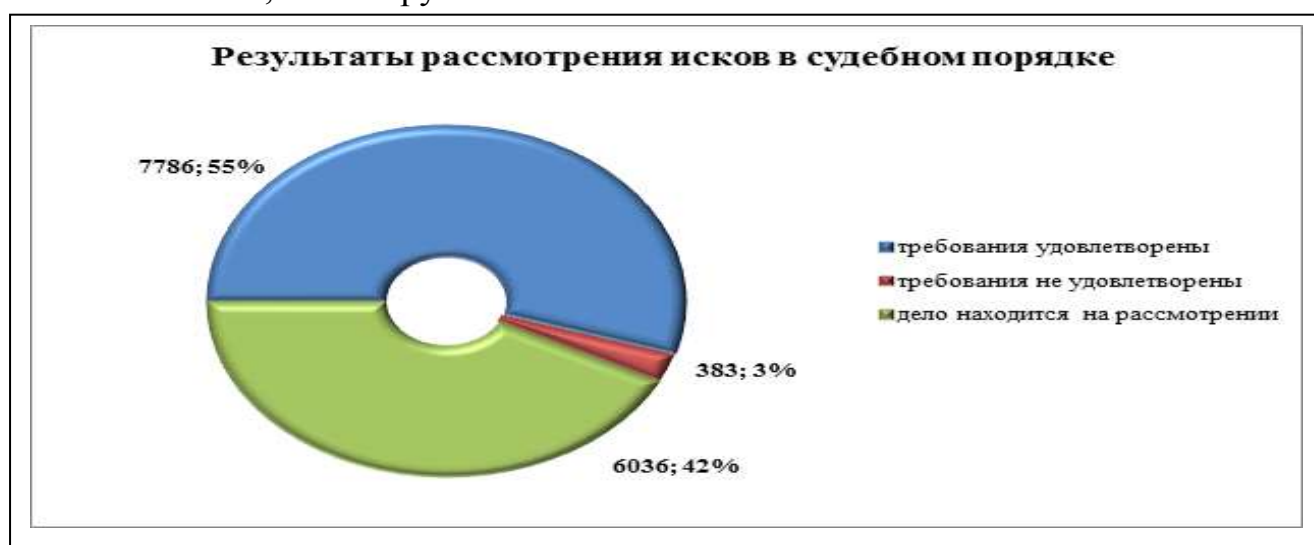


Рисунок 3.10. Результаты рассмотрения исков в судебном порядке в РФ по кадастровым спорам за 9 месяцев 2019г.

Итак, имеет место быть обращение граждан в суды по поводу спорных вопросов кадастровой оценки недвижимости. При этом, количество подаваемых исковых заявлений ежегодно увеличивается. Не совершенствование существующей кадастровой оценки недвижимости, в частности земельных участков, характеризует пример, который был рассмотрен Конституционным Судом РФ. (Приложение 8).

4) Несовершенствование условий типового контракта на кадастровую оценку. Существующая практика проведения ГКО показывает, что условия контрактов на ГКО, с одной стороны, позволяют выигрывать соответствующие конкурсы недобросовестным и некомпетентным оценщикам, а с другой – не предусматривают ответственность заказчика за нарушение условий контракта

(например, информация не предоставлена или предоставлена не в установленный срок).

5)Закрытость отчетов по определению кадастровой стоимости. Из-за того, что отчеты по определению кадастровой стоимости недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) не публикуются, собственники-налогоплательщики не знают результатов оценки, т.е. они не знают уровень кадастровой стоимости своей собственности, с которой они платят налог, пока результаты оценки не будут утверждены и только после этого опубликованы. В связи с этим, если собственник-налогоплательщик не согласен с кадастровой стоимостью его объекта и хочет ее оспорить, то он не имеет возможности это сделать до срока налогообложения объекта. Причем время оспаривания кадастровой стоимости сначала во внесудебном формате, а затем, в случае необходимости, и в судебном формате очень продолжительно. И весь этот период он должен платить налог на свой объект недвижимости по прежней кадастровой стоимости, пока ее не оспорит. И даже если ему удастся оценку оспорить, уплаченный с недостоверной кадастровой стоимости налог ему никто не вернет.

6)Регистрационно-учетная проблема объектов кадастровой оценки. Проблема заключается в том, что объекты оценки (они же объекты налогообложения) описываются по двум разным законодательным актам: ФЗ «О государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним» и ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». В связи с этим происходит путаница учетных данных для одних и тех же объектов налогообложения (объектов оценки). Эта путаница усложняет работу по формированию государственного кадастра недвижимости и не позволяет получить оценщику достоверную информацию об объектах для определения их кадастровой стоимости. Это значительно снижает качество оценки.

7) Проблема привлечения российских и иностранных инвестиций , развитие института государственно-частного партнерства. Несмотря на то, что Россия имеет достаточный производственный, технический и научный потенциал, основной проблемой привлечения иностранных инвестиций во все отрасли

экономики России, в том числе и в объекты недвижимости - является низкая инвестиционная привлекательность страны. Согласно журнала «Euromoney»⁴⁷, который составляет рейтинг стран мира по инвестиционной привлекательности, используя следующие показатели: эффективность экономики, уровень политического риска, состояние задолженности, способность обслуживания долга, кредитоспособность, доступность банковского кредитования, доступность краткосрочного финансирования, доступность долгосрочного ссудного капитала, вероятность возникновения форс-мажорных обстоятельств, Россия не входит в состав стран по инвестиционной привлекательности. Более того, после кризиса 2014 года зарубежные инвесторы высказывают большее недоверие по отношению к РФ. В последние годы развитие экономики России происходит достаточно быстрыми темпами, однако не в полной мере реализованный потенциал, приводит к медленному росту иностранных инвестиций. Специалисты компании Bloomberg составили рейтинг наиболее привлекательных для инвестиций развивающихся стран в 2018 году⁴⁸, рисунок 3.11.

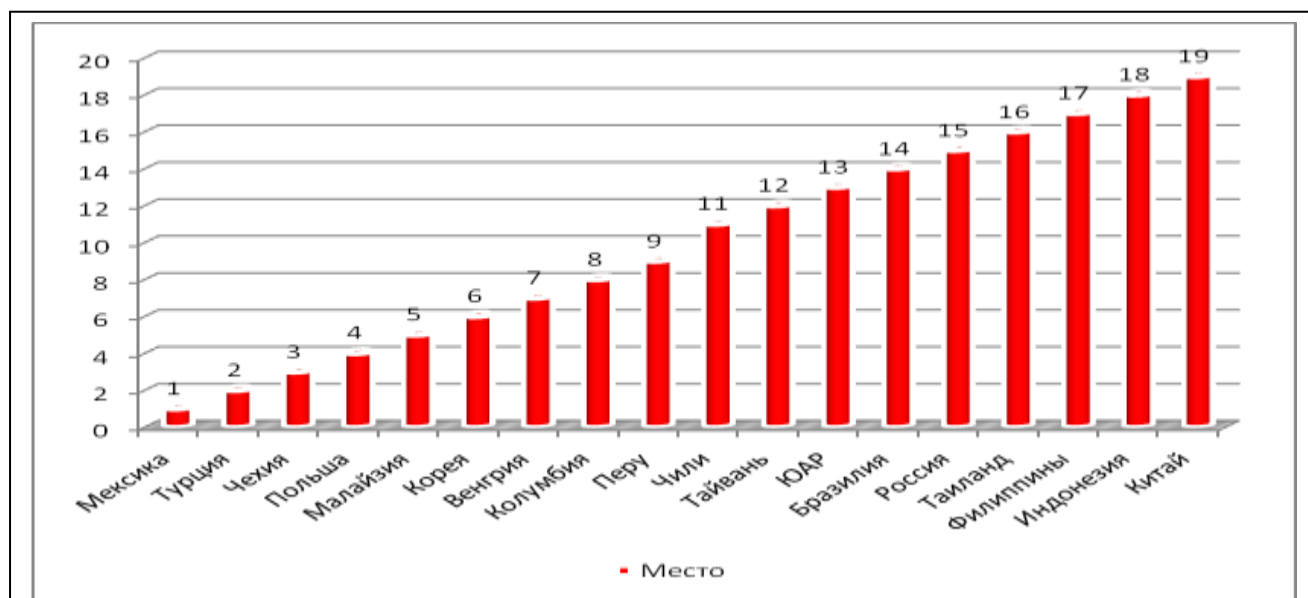


Рисунок 3.11. Наиболее привлекательные для инвестиций развивающиеся страны 2018 г.

⁴⁷Придут ли инвестиции в Россию в 2019 году [Электронная версия][Ресурс:<http://betafinance.ru/blogs/pridut-li-investicii-v-rossiyu-v-2019-godu.html>];

⁴⁸ Рейтинг наиболее привлекательных для инвестиций развивающихся стран в 2018 году[Электронная версия][Ресурс: <https://www.bloomberg.com/>];

Где Россия заняла всего лишь 15 место, в основном из-за относительно низких показателей по сальдо текущих счетов, оценки активов и суверенного кредитного рейтинга. Следует отметить, что причин оттока капитала из России, множество, основные из них представлены в Приложении 9.

Итак, инвестиционная привлекательность России на сегодняшний день оставляет желать лучшего, на протяжении ряда лет, иностранные инвесторы не торопятся вкладывать инвестиции в развитие отраслей российской экономики. Для того чтобы определить какие шаги необходимо предпринять России для увеличения своей инвестиционной привлекательности, выделим факторы, препятствующие привлечению иностранных инвестиций в экономику России в целом, так и в объекты недвижимости, в частности: неблагоприятная внешняя среда, санкции; административные барьеры, значительно увеличивающие издержки ведения бизнеса; бюрократическая волокита при оформлении необходимых разрешений, лицензий, заключений, виз и других документов значительно осложняет хозяйственную деятельность и увеличивает сроки реализации инвестиционных проектов; несовершенство законодательной базы и правоприменительной практики; слабый механизм привлечения иностранных инвестиций; высокий уровень коррупции в стране; высокая налоговая нагрузка; слабая защита иностранных инвесторов; слабая финансовая система; и другое.

Из приведенных данных следует, что политическим и экономическим силам государства России важно обратить пристальное внимание на слабые стороны в сфере инвестиций, и постепенно сужать их круг. Это возможно при правильной разработке политики по решению вышеизложенных проблем, государственной поддержке инвестиций и совершенствованию системы государственно-частного партнерства. В целом, представленный анализ в системе управления городской недвижимостью позволил выделить основные проблемы: слабая система предоставления аренды помещений, находящихся в собственности Москвы; не совершенствование системы выдачи жилищных субсидий, проблема определения кадастровой стоимости объектов; не совершенствование условий типового контракта проведения ГКО; закрытость отчетов по определению кадастровой

стоимости; регистрационно-учетная проблема объектов кадастровой оценки; слабое привлечение российских и иностранных инвестиций в управление недвижимостью города, а также развития государственно-частного партнерства. Для того, чтобы подробнее рассмотреть мероприятия, направленные на совершенствование системы управления городской недвижимостью Москвы, как на федеральном, так и на региональном уровне, перейдем к следующему параграфу исследования.

3.2. Рекомендации по совершенствованию системы управления городской недвижимостью

Совершенствование системы управления городской недвижимостью Москвы должно осуществляться по нескольким направлениям, как на федеральном, так и на региональном уровне. Существующая система недостатков позволяет определить наиболее приоритетные направления, в частности:

1) Для совершенствования системы предоставления аренды помещений, находящихся в собственности Москвы, необходимо снижение стоимости аренды, ориентировочно в пределах 5-10% от существующих норм, с указанием об этом в действующих нормативно-правовых актов. Кроме этого, так как замечено очень много нарушений со стороны Москвы как арендодателя, по незаконному повышению стоимости аренды, целесообразно применение системы наказаний за данные нарушения, в виде лишения премий, лиц, которые ответственны за соблюдение договорных отношений между арендодателем и арендополучателем. Лишение премий может составлять от 20% и более процентов.

2) Для совершенствования системы выдачи жилищных субсидий в Москве целесообразно создание более лояльных условий. В частности, необходимо для многодетных семей выдавать жилищные субсидии не только при наличии трех и более детей, а смягчить условия, то есть от двух и более детей. Это позволит улучшать жилищные условия граждан Москвы, а также повлияет на рост

рождаемости. Однако, однозначно достаточно сложно здесь сделать такой вывод, возможно, что для решения демографической политики России, необходимым являются изменение и других условий по предоставлению жилищных субсидий. Это могут снижение требований к заемщикам, увеличение суммы субсидии и другое.

3) Для совершенствования системы оценки кадастровой стоимости недвижимости на федеральном уровне необходимо осуществление следующих мероприятий: унификация нормативно-правовой базы порядка определения эффективной и экономически обоснованной ГКО оценки объектов недвижимости в целях формирования обоснованной системы налогообложения объектов недвижимости юридических и физических лиц; разработка унифицированного программного обеспечения для организации информационного пространства по сбору, обработке, систематизации и накоплению информации об объектах недвижимости и определения кадастровой стоимости; утверждение единой и обязательной методологии определения кадастровой стоимости, содержащей четкие алгоритмы определения стоимости и обеспечивающей сопоставимые и обоснованные результаты; внести изменения в НК РФ в части установления для целей налогообложения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере не более 70% от его рыночной стоимости; установить по земельному налогу коэффициент, ограничивающего рост суммы налога не более чем на 10%, по сравнению с предыдущим годом в целях исключения резкого увеличения налоговой нагрузки на налогоплательщиков-физических лиц; устранить равенство кадастровой и рыночной стоимости земельных участков в соответствии пунктом 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка.

4) Совершенствование условий типового контракта проведения ГКО возможно следующими путями: а) выбор «адекватного» исполнителя, например: установление минимально возможного срока выполнения работ по кадастровой оценке, установление требования к оценочным организациям иметь в штате не менее трех оценщиков, для которых данное место работы является основным (это

затруднит вход на рынок оценочных работ «случайных компаний», для которых данный вид деятельности не является основным и которых не интересует судьба отрасли), требования к специальному программному обеспечению и другие условия; б) установление ответственности заказчика за нарушение условий контракта (например, информация не предоставлена в установленные сроки); в) установление требований к исходной информации по объектам оценки (их перечень должен размещаться до конкурса; после заключения контракта оценщик имеет право дозапросить уточнения по перечню; уточнения принимаются до определенной даты, после которой оценщик имеет право не оценивать те объекты, которые невозможно идентифицировать или по которым отсутствует существенная ценообразующая информация).

5) Создание открытой системы отчетов по определению кадастровой стоимости возможно путем публикации информации по определению кадастровой стоимости недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) на соответствующих информационных ресурсах Москвы.

6) Для совершенствования регистрации учетных данных одних и тех же объектов налогообложения (объектов оценки), целесообразно: а) принять Постановление правительства РФ, в котором бы были установлены положения по описанию единого объекта недвижимости (земля + строение) как объекта налогообложения (а также объекта оценки кадастровой стоимости); б) принять постановление правительства РФ о создании на базе Росреестра государственной системы определения кадастровой стоимости недвижимости, которая могла бы решить многие проблемы ее определения и оспаривания.

7) Привлечение частных российских и зарубежных инвестиций, а также развитие института государственно-частного партнерства (ГЧП), возможно, осуществлять несколькими путями. Прежде, следует рассмотреть, какие преимущества имеет Москва, в части привлечения частных инвестиций. Ключевая цель Правительства Москвы – это привлечение отраслевых лидеров и инвесторов в реальный сектор экономики города. Москва предлагает выгодные налоговые условия, осуществляет поддержку инвесторов, промышленных девелоперов, а

также инвестиционных фондов и компаний, финансирующих проекты по развитию транспортной и социальной инфраструктуры, в том числе в рамках государственно-частного партнерства. Приоритетными направлениями для привлечения частных инвестиций Москвы являются: деятельность в сфере обрабатывающих производств и наукоемкого бизнеса; реализация инвестиционных и инновационных проектов с размещением на территории технопарков и ОЭЗ Москвы; проекты государственно-частного партнерства по развитию транспортной и социальной инфраструктуры и другое, рисунок 3.12.

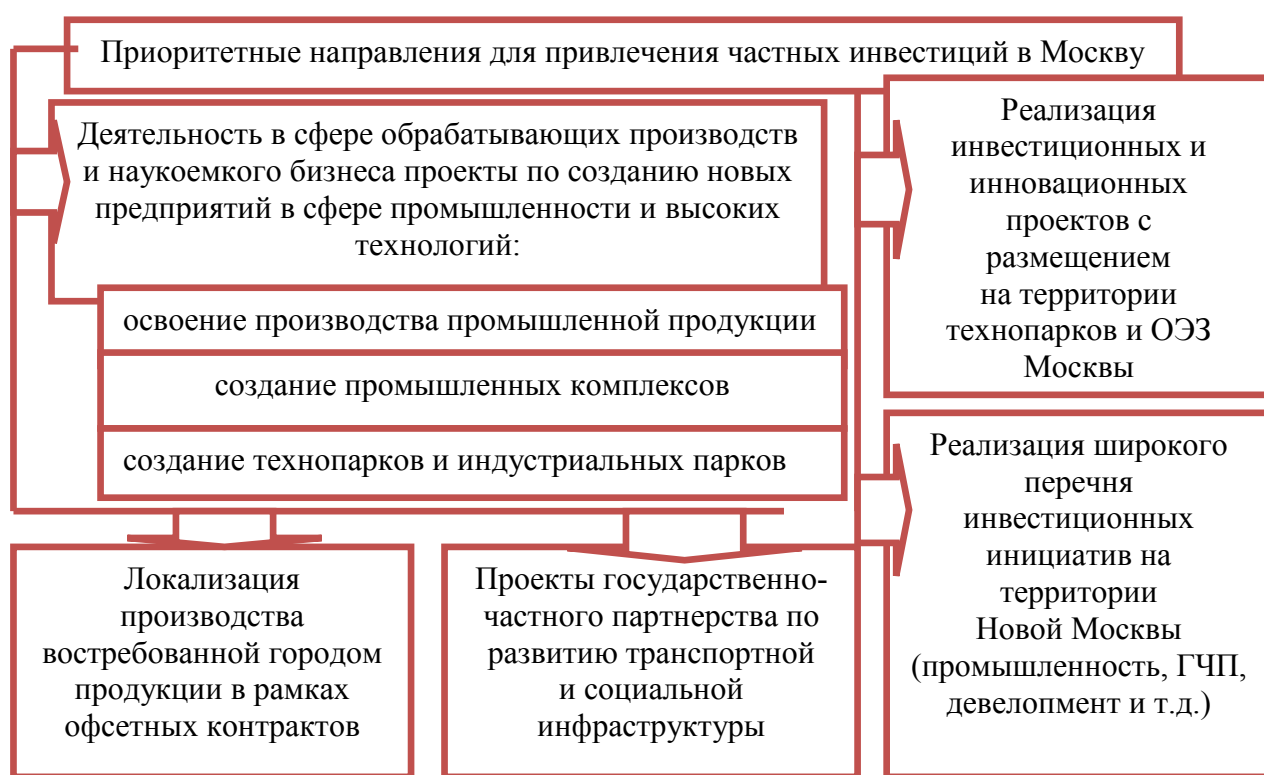


Рисунок 3.12. Приоритетные направления для привлечения частных инвестиций в Москву

Москва также предлагает хорошие условия для промышленных инвесторов, Цель Правительства Москвы - привлечение инвестиций в реальный сектор экономики, строительство новых и масштабную реконструкцию действующих промышленных предприятий и объектов инновационной инфраструктуры. Получатели поддержки имеют следующие преимущества: а) действующие предприятия (Brownfield) - льготы через статус промышленного комплекса, технопарка, индустриального парка, якорного резидента технопарка/

индустриального парка; б) Новые проекты (Brownfield /Greenfield)-льготы через статус инвестиционного приоритетного проекта г. Москвы (объем инвестирования от 300 млн. руб.). Налоговые льготы составляют от 17% до 25% снижение общей налоговой нагрузки, в том числе по технопаркам, промкомплексам, индустриальным паркам, установлены следующие налоговые льготы, таблица 3.1.

Таблица 3.1.

Налоговые льготы для промышленных инвесторов Москвы по данным на 2019г.⁴⁹

№ п/п	Промкомплексы	Технопарки; Индустриальные парки; Инвестиционные приоритетные проекты
1	снижение: налога на прибыль на 26% (12,5% вместо 17%)	снижение: налога на прибыль на 26% (12,5% вместо 17%)
2	снижение: налога на имущество на 50%	снижение: земельного налога на 99% (0,7% суммы начисленного налога)
3	снижение: земельного налога на 80% (20% суммы начисленного налога)	снижение: налога на имущество на 100%
4	снижение: арендной платы за землю до 80%	снижение: арендной платы за землю до 99%

На начало марта 2019 года в Москве было одобрено получение мер поддержки 85 компаниям: 34 технопарка, 44 промышленных комплекса, 7якорных резидентов. На предприятиях – получателях поддержки занято более 103 тыс. человек, а совокупный объем инвестиций за 5 лет составил около 88 млрд. руб. Реализация новых проектов возможна в рамках специального инвестиционного контракта и соглашений с Правительством Москвы.

Дополнительными мерами поддержки являются: 1)гарантия защиты от некоммерческих рисков; 2)возможность предоставления земельных участков без конкурса; 3)долгосрочный госзаказ; 4)целевые субсидии (возмещение части

⁴⁹ Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы[Электронная версия][Ресурс: www.mos.ru/dipp/];

затрат бизнеса): по процентам за привлеченные на поддержку и развитие деятельности кредиты (до 5 млн. руб.); по организации или расширению производства продукции на основе освоения результатов научно-технической деятельности (до 20 млн. руб.); по процентам по лизинговым платежам (до 100 млн руб. в год); по оплате процентов по кредитам на покупку оборудования (до 200 млн. руб. в год); по кредитам на создание имущественного комплекса технопарка или индустриального парка (до 300 млн. руб.); возмещение до 50% затрат на техприсоединение (до 100 млн. руб. на проект); 5) предоставление льготных займов под 2-5% годовых на срок до 5 лет в размере от 10 до 200 млн. руб.; 6) предоставление поручительств на сумму не превышающую 70% от общей потребности в залоговом обеспечении.⁵⁰

Кроме выше перечисленного, Москва имеет большой потенциал территориального развития (развития Новой Москвы). Важнейшим драйвером развития современной Москвы является освоение новых территорий. В 2012 году территория столицы выросла на 148 тыс. га или в 2,5 раза за счет присоединения Новомосковского и Троицкого административных округов. 148 тыс. га присоединено к территории Москвы в 2012 году. Новая Москва-это: возможности для реализации инвестиционных проектов по самым разным направлениям- от запуска инновационных производств до строительства объектов транспортной и социальной инфраструктуры.

Возможностями государственно-частного партнерства Москвы являются: 1)строительство транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) на строящихся линиях и существующих станциях метрополитена и городского железнодорожного транспорта. Планируется строительство: 251 ТПУ. ТПУ включает технологическую и коммерческую зоны. Инвестор осуществляет строительство всех объектов ТПУ и передает городу технологическую часть. Возврат вложений инвестора осуществляется за счет аренды и продажи объектов коммерческой зоны

⁵⁰ Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы[Электронная версия][Ресурс: www.mos.ru/dipp/];

(торговые объекты, офисы и т.д.). Право реализации разыгрывается на открытых конкурсах.⁵¹

2) Частные инвестиции в создание социальной инфраструктуры - детских садов, школ, объектов здравоохранения и культурного наследия. Льготная аренда помещений - «1 рубль за квадратный метр»: для организации детских образовательных учреждений; - для оказания медицинских услуг (программа «Доктор рядом»); аренда памятников культурного наследия для реконструкции и сохранения.⁵²

Итак, выше были рассмотрены преимущества Москвы, в части привлечения частных инвестиций. Однако, несмотря на это, в целом в российскую экономику зарубежные инвесторы все же не желают инвестировать. В связи с этим, на федеральном уровне необходимо проведение следующих мероприятий: предоставление дополнительных налоговых льгот, совершенствовать реализацию инвестиционных проектов с использованием механизмов ГЧП, предоставление земельных участков без проведения торгов, рассмотрение проекта на рабочей группе по улучшению инвестиционного климата, публичное размещение информации об инвестиционных проектах(объектах), таблица 3.2.

Кроме выше перечисленного, следует отметить, что в настоящее время инвесторы сталкиваются с невозможностью определить финансово-экономические параметры проекта. Отсутствие типовых проектных решений не позволяет частным инвесторам оценить экономическую целесообразность реализации того или иного проекта. На практике это приводит к существенному удорожанию каждого такого проекта. Для решения данной задачи необходимо создать базу типовых проектов, повторное применение которых в различных регионах может не только снизить стоимость проекта, но и при наличии которых инвестор с большей долей уверенности сможет принять для себя решение об участии в создании объектов в сфере физической культуры и спорта в рамках государственно-частного партнерства. Проекты повторного применения должны

⁵¹ Время инвестировать в Москву! Инвестиционный портал города Москвы[Электронная версия][Ресурс: [https:// investmoscow.ru](https://investmoscow.ru)];

⁵² Там же

Таблица 3.2

Необходимые меры государственной поддержки инвестиционной деятельности в России

Документы, в соответствии с которыми предоставляются господдержка (номер, дата принятия)	Объемы предоставления (финансирование, процентные ставки, размеры льгот и др.)	Получатели	Возможные условия предоставления
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ НАЛОГОВЫХ ЛЬГОТ			
Закон субъекта РФ о предоставлении налоговых льгот организациям, осуществляющим инвестиционную деятельность в сфере физической культуры и спорта, содержащий критерии предоставления льгот Закон муниципального образования об установлении льгот по земельному налогу	- освобождение от уплаты налога на имущество организаций, созданного и (или) приобретенного, а также введенного в эксплуатацию в рамках реализации инвестиционных проектов имущества; - применение льготной налоговой ставки по налогу на прибыль организаций.	- субъекты инвестиционной деятельности - и (или) субъекты, осуществляющие инвестиционную деятельность в сфере (культуры, спорта или любой другой отрасли)	- реализуется инвестиционный проект с определенными финансовыми параметрами в определенной отрасли (культура, спорт или любая другая отрасль).
РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕХАНИЗМОВ ГЧП			
Постановление о мерах по развитию ГЧП; Положение о порядке и случаях заключения концессионных соглашений на срок, превышающий срок действия утвержденных лимитов бюджетных обязательств для целей предоставления субсидий в соответствии с п. 6 ст. 78 БК РФ, Постановление о наделении полномочиями по приему заявок на заключение концессионных соглашений в порядке частной финансовой инициативы	предоставление частному партнеру в целях создания и (или) реконструкции и эксплуатации частным партнером объектов инфраструктуры (с возможностью его дальнейшей эксплуатации в течение определенного срока): - земельных участков, находящихся в собственности публичного партнера, или государственная собственность на которые не разграничена и распоряжение которыми относится к полномочиям публичного партнера; - иного находящегося в собственности движимого и (или) недвижимого имущества.	частные партнеры – российские или иностранные юридические или физические лица, заключившие соглашение о ГЧП/ концессионные соглашения, направленное на осуществление деятельности по строительству, реконструкции (модернизации) и (или) эксплуатации объектов (например, культуры, спорта или других)	- реализация проектов, направленных на решение задач социально-экономического развития, муниципальных образований; - обеспечение эффективности использования имущества, находящегося в собственности региона и (или) муниципальных образований, - повышение качества товаров, работ, услуг. Выбор частного партнера производится на конкурсной основе
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ			
Закон субъекта РФ о критериях объектов и инвестиционных проектов, в отношении которых предоставляются земельные участки без проведения торгов	договор аренды земельного участка заключается без торгов в случае предоставления земельного участка в целях реализации масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения	юридические лица, реализующие масштабные инвестиционные проекты	соответствие инвестиционного проекта одному из критериев масштабного инвестиционного проекта: - реализация проекта с использованием механизмов государственно-частного партнерства; - создание и развитие инфраструктуры объектов недвижимости (культуры, спорта или других); - создание в результате реализации дополнительных рабочих мест.
РАССМОТРЕНИЕ ПРОЕКТА НА РАБОЧЕЙ ГРУППЕ ПО УЛУЧШЕНИЮ ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛИМАТА			
Распоряжение главы региона о создании рабочей группы по улучшению инвестиционного климата	решение спорных вопросов инвесторов, возникающих в ходе реализации инвестиционных проектов	инвесторы, инициаторы инвестиционных проектов	решение уполномоченного лица
ПУБЛИЧНОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТАХ (ОБЪЕКТАХ)			
Постановление правительства субъекта РФ о перечне приоритетных инвестиционных проектов, о перечне объектов, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений	включение информации об инвестиционном проекте, объектах, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений, размещаемых на официальном сайте публичного партнера	инвесторы, инициаторы инвестиционных проектов, предложений, реализуемых или планируемых к реализации на территории региона	- сведения об инвестиционных проектах, представленные исполнительными органами государственной, структурными подразделениями администрации региона, органами местного самоуправления мун. образований, организациями по привлечению инвестиций и работе с инвесторами.

и могут быть подготовлены таким образом, чтобы в рамках реализации проекта публичный и частный партнеры могли принимать решения о целесообразности участия в проекте в более сжатые сроки.

В рамках предварительного анализа возможности реализации проекта ГЧП инвестором производить расчеты показателей экономической эффективности проекта. При наличии типовых проектов инвестор получит возможность проведения экспресс-анализа предварительных технико-экономических параметров проекта, исходя из которых, возможно рассчитать доходность проекта. Таким образом, наличие типовых решений по проектам ГЧП также сможет сократить сроки проведения необходимых процедур, в том числе обязательной оценки эффективности проекта.⁵³

Ниже представим описание инвестиционного типового проекта на примере строительства керлинг-клуба⁵⁴. Вид спорта: керлинг. Объект: керлинг-клуб. Техничко-экономические характеристики керлинг-клуба, характеристики земельного участка и земельных коммуникаций представлены в Приложении 10. Объект может использоваться для оказания следующих видов услуг: проведение массовых занятий по керлингу; проведение мероприятий по организации и проведению тестирования населения по выполнению государственных требований Всероссийского физкультурно-спортивного комплекса «Готов к труду и обороне» (ГТО); проведение спортивно-зрелищных мероприятий и (или) оказание спортивных услуг в рамках муниципальных и (или) государственных программ; организация и проведение учебно-тренировочного процесса детско-юношеского спорта; организация корпоративных посещений работников предприятий и организаций; иные (сопутствующие) спортивно-оздоровительные услуги населению. Оптимальная юридическая схема создания объекта: представляется, что данный проект может быть реализован в рамках соглашения о

⁵³ Методические материалы для органов власти субъектов РФ о реализации проектов на основе государственно-частного партнерства по развитию спортивной инфраструктуры// Министерство спорта РФ;

⁵⁴ Там же

государственно-частном партнерстве (соглашение о ГЧП), заключенном в соответствии с Законом о ГЧП, рисунок 3.13.

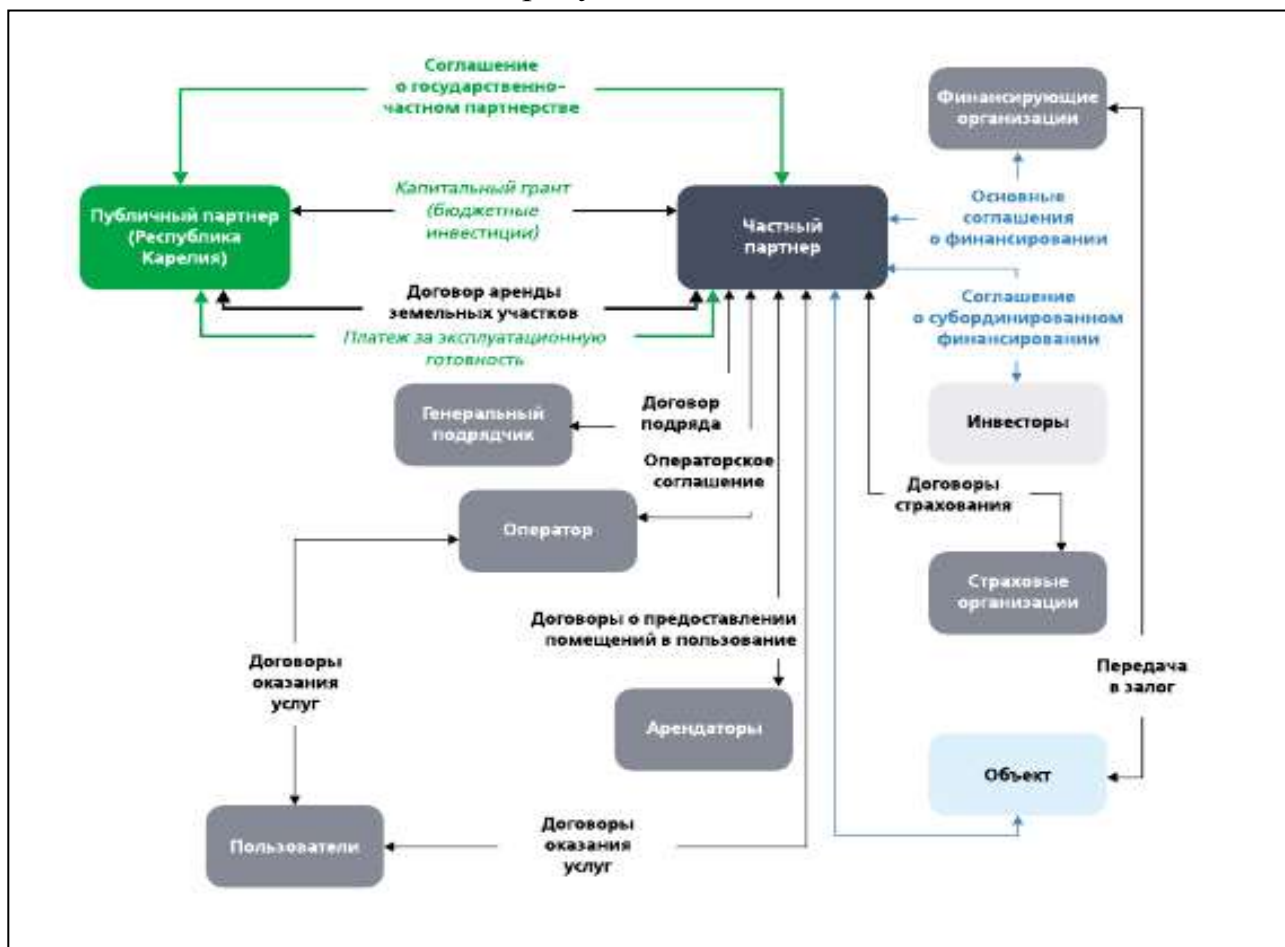


Рисунок 3.13. Схема юридической модели создания объекта на основании соглашения о государственно-частном партнерстве

По соглашению о ГЧП: а) частный партнер обязуется создать полностью или частично за счет собственных либо привлеченных средств являющиеся объектом соглашения недвижимое имущество (или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением), осуществлять эксплуатацию или техническое обслуживание такого имущества, б) публичный партнер обязуется предоставить частному партнеру права владения и пользования им для осуществления указанной в соглашении деятельности и обеспечить возникновение права собственности частного партнера на объект соглашения. Соглашение о ГЧП должно включать в себя следующие существенные условия: 1) элементы соглашения, определяющие форму

государственно-частного партнерства, а также обязательства сторон соглашения, вытекающие из этих элементов; 2) значения критериев эффективности проекта и значения показателей его сравнительного преимущества; 3) сведения об объекте соглашения, в том числе его технико-экономические показатели; 4) обязательство публичного предоставить земельный участок и размер арендной платы за такой земельный участок или порядок ее определения; 5) срок и (или) порядок определения срока действия соглашения; 6) условие и порядок возникновения права частной собственности на объект соглашения; 7) обязательства сторон соглашения обеспечить осуществление мероприятий по исполнению соглашения (в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные этими графиками сроки, а также порядок осуществления таких мероприятий); 8) порядок и сроки возмещения расходов сторон соглашения, в том числе в случае его досрочного прекращения; 9) способы обеспечения исполнения частным партнером обязательств по соглашению, размеры предоставляемого финансового обеспечения и срок, на который оно предоставляется; 10) обязательства сторон в связи с досрочным прекращением соглашения, обязательства сторон в связи с заменой частного партнера, в том числе обязательство частного партнера передать находящийся в его собственности объект соглашения публичному партнеру в случаях, предусмотренных федеральным законом и соглашением; 11) ответственность сторон соглашения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по соглашению; 12) иные предусмотренные федеральными законами существенные условия. Срок действия соглашения устанавливается с учетом срока создания объекта соглашения, объема инвестиций, вложенных в создание такого объекта, срока окупаемости этих инвестиций, срока получения частным партнером средств (выручки) в объеме, определенном соглашением. При этом срок действия соглашения о ГЧП не может быть менее 3-х лет. Перечень мероприятий, необходимых для реализации проекта зависит от процедуры заключения соглашения о ГЧП – в порядке конкурсных процедур либо в порядке частной

инициативы (Приложение 10) . Также мероприятия подлежат уточнению по результатам определения условий самого соглашения о ГЧП.

Рассмотрим финансово-экономические показатели. Общий объем затрат: ориентировочный объем затрат составляет 307000 тыс. руб. с НДС. Срок строительства: ориентировочный срок проведения строительных работ 12 месяцев. Денежные потоки по проекту представлены в Приложении 10. Показатели бюджетной эффективности проекта для публичного партнера: бюджетная эффективность проекта подтверждается поступлениями в бюджет различных уровней (в зависимости от системы налогообложения, которую использует инвестор). Показатели бюджетной и инвестиционной привлекательности для частного инвестора представлены в Приложении 10.⁵⁵ Таким образом, более подробная характеристика инвестиционных проектов, с обоснованием экономической и бюджетной эффективности, позволит привлекать инвесторов и тем самым способствовать развитию института государственно-частного партнерства в России в целом, а Москвы, в частности.

Итак, все выше изложенное, мероприятия по улучшению системы выдачи субсидий города Москвы; предоставления аренды помещений, находящихся в собственности Москвы; системы оценки кадастровой стоимости недвижимости; условий типового контракта проведения ГКО; создание открытой системы отчетов по определению кадастровой стоимости; совершенствования регистрации учетных данных одних и тех же объектов налогообложения (объектов оценки); привлечение инвестиций, развитие института государственно-частного партнерства(ГЧП) позволит в целом улучшить систему управления городской недвижимостью Москвы.

⁵⁵ Методические материалы для органов власти субъектов РФ о реализации проектов на основе государственно-частного партнерства по развитию спортивной инфраструктуры// Министерство спорта РФ;

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Государственное управление представляет собой форму реализации исполнительной власти и вид государственной деятельности. Управление недвижимостью -это одна из ключевых функций органов власти всех уровней, а недвижимость является экономической основой государства.

Задачами системы государственного и муниципального управления недвижимостью являются: государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней; эффективное управление объектами недвижимого имущества, вовлечение их в полноценный рыночный оборот; формирование эффективной системы контроля использования и изменения состава объектов недвижимости и другое. Цели государственного управления недвижимостью являются: улучшение условий жизнедеятельности населения; решение социальных задач, связанных с использованием недвижимости; формирование и развитие форм и методов финансирования операций с недвижимостью и другое.

Объектами государственного и муниципального управления являются объекты недвижимого имущества, расположенные на территории страны или вне ее, находящиеся в государстве иной и муниципальной собственности, в частности: государственный и муниципальный жилищный фонд; казенные земельно-имущественные комплексы и отдельные объекты недвижимого имущества; недвижимость, приобретенная государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями и другое

Объектом исследования в работе является городская недвижимость города Москвы. На сегодняшний день, Москва является самым крупным городом России и столицей РФ. Представленный анализ по доходности бюджета Москвы показал, что, в целом доходы бюджета Москвы показывают снижение по доходам от продажи квартир, от реализации инвестконтрактов, от продажи права аренды земли, от арендной платы на нежилые помещения, исключением являются доходы от арендной платы на землю, которые ежегодно растут. Однако, в целом, все

выше перечисленные доходы занимают небольшой удельный вес в структуре доходов бюджета Москвы.

Основные показатели жилищного фонда Москвы свидетельствуют о том, что наблюдается улучшение жилищных условий граждан, замечена тенденция снижения количества семей, состоящих на учете по улучшению жилищных условий, произошел рост количества семей, которые улучшили жилищные условия. При этом, наибольший удельный вес таких семей улучшил свои жилищные условия за счет предоставления субсидий, в 2018г. также были выданы и компенсации семьям, нуждающимся в жилищных условиях. Департамент городского имущества города Москвы оказывает множество функций, в том числе осуществляет: получение жилья из городского фонда в пользование или наем гражданами; дает разрешение на использование земельных участков, которые принадлежат городу; осуществляет согласие на обмен жильем, занимаемым гражданами по договорам социального найма; дает согласие на залог, переуступку прав аренды земельного участка либо субаренду и выполняет другие функции. От того, насколько эффективно осуществляется управление городской недвижимостью, зависят и доходы города, которые за последние годы наметили тенденцию к снижению. Практически все виды доходов, включая и доходы от аренды, от продажи квартир оставляют желать лучшего.

Анализ системы управления городской недвижимостью города Москвы показал, что управлением занимаются органы исполнительной власти, к ним относятся: департамент городского имущества, государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города, департамент ЖКХ, государственная жилищная инспекция города, департамент капитального ремонта, департамент развития новых территорий города Москвы, департамент строительства Москвы, департамент градостроительной политики и другие. Все они взаимодействуют между собой, таким образом, осуществляется как горизонтальное, так и вертикальное взаимодействие. Деятельность органов государственной власти осуществляется на основании Конституции РФ, федерального и регионального законодательства, Устава города Москвы и иных

нормативно-правовых актов. Для достижения показателей в системе управления городской недвижимостью Москвы, разработаны и действуют несколько государственных программ, в частности: «Градостроительная политика», «Жилище», «Развитие городской среды», «Развитие коммунально-инженерной инфраструктуры и энергосбережение», «Экономическое развитие и инвестиционная привлекательность города Москвы». Финансирование государственных программ осуществляется как за счет бюджета города Москвы, так и за счет внебюджетных источников финансирования. Но наибольшее финансирование государственных программ Москвы осуществляется за счет бюджета города. Все государственные программы выполняются в полном объеме, по некоторым показателям наблюдается перевыполнение плана. Индексы эффективности программ свидетельствуют о высокой эффективности.

При этом, на федеральном и региональном уровне (на примере Москвы) можно определить основные слабые места в системе управления городской недвижимостью: слабая система предоставления аренды помещений, находящихся в собственности Москвы; не совершенствование системы выдачи жилищных субсидий, проблема определения кадастровой стоимости объектов; не совершенствование условий типового контракта проведения ГКО; закрытость отчетов по определению кадастровой стоимости; регистрационно-учетная проблема объектов кадастровой оценки; слабое привлечение российских и иностранных инвестиций в управлении недвижимостью города, а также развития государственно-частного партнерства.

Для совершенствования системы управления городской недвижимостью Москвы были предложены мероприятия: снижение стоимости аренды помещений, находящихся в собственности Москвы, лишение премий, лиц, ответственных за нарушение договорных отношений по предоставлению недвижимости в аренду; создание более лояльных условий выдачи субсидий, в частности, необходимо для многодетных семей выдавать жилищные субсидии не только при наличии трех и более детей, а смягчить условия, то есть от двух и более детей; в последствии и пересмотреть сумму выданных субсидий;

унифицировать нормативно-правовую базу порядка определения кадастровой стоимости недвижимости; совершенствование условий типового контракта проведения ГКО (за счет выбора «адекватного» исполнителя, установление ответственности заказчика за нарушение условий контракта, установление требований к исходной информации по объектам оценки); создание открытой системы отчетов по определению кадастровой стоимости путем публикации информации на соответствующих информационных ресурсах Москвы; принять Постановление Правительства РФ, в котором бы были установлены положения по описанию единого объекта недвижимости (земля + строение) как объекта налогообложения и оценки кадастровой стоимости; принять Постановление Правительства РФ о создании на базе Росреестра государственной системы определения кадастровой стоимости недвижимости, которая могла бы решить многие проблемы ее определения и оспаривания; для стимулирования российских и зарубежных инвестиций, необходимо предоставление дополнительных налоговых льгот, совершенствовать реализацию инвестиционных проектов с использованием механизмов ГЧП, предоставление земельных участков без проведения торгов, рассмотрение проекта на рабочей группе по улучшению инвестиционного климата, публичное размещение информации об инвестиционных проектах (объектах). Все выше перечисленное, позволит повысить качество системы управления городской недвижимостью Москвы и улучшить жилищные условия жителей столицы. Однако, какими будут на самом деле достигнуты результаты, будет зависеть от принятых решений по совершенствованию системы управления в регионе, в любом случае, менять существующую практику управления недвижимостью является острой необходимостью, так или иначе, она все даст положительные результаты!

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации. Принята Всенародным голосованием 12.12.93 г.(с изм. от 21.07.2014г.);
2. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»(с измен. и доп.);
3. Федеральный закон от 9 июля 1999 г. N 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»(с измен. и доп.);
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (с измен. и доп.);
6. Федеральный закон от 30 декабря 1995 г. N 225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции»(с измен. и доп.);
7. Федеральный закон от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (с изм.);
8. Закон города Москвы от 20.10.2010 «Основы жилищной политики города Москвы» /в ред. законов г. Москвы, от 05.06.2019 № 23);
9. Закон города Москвы от 23 марта 2016 №10 «О мерах социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в городе Москве»;
- 10.Закон города Москвы от 23 ноября 2005 г. N 60 (ред. 28.12.2016) «О социальной поддержке семей с детьми в городе Москве»;
- 11.Закон города Москвы от 27 января 2010 года № 2 (ред. от 05.06.2019) «Основы жилищной политики города Москвы»;

12. Закон города Москвы от 6 июня 2007 г. N 14 «О мерах социальной поддержки лиц, проживающих в сельской местности и работающих (работавших) в учреждениях социальной сферы города Москвы»;
13. Постановление Правительства Москвы от 03.10.2011 № 460-ПП «Об утверждении Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика».
14. Постановление Правительства Москвы 04 декабря 2018 г. № 1499-ПП «Об утверждении размеров стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг»;
15. Постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. N 848-ПП (ред. от 08.04.2019) «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2019);
16. Постановление Правительства Москвы от 5 апреля 2016 г. N 161-ПП (о льготах на капремонт) «О порядке предоставления собственникам жилых помещений мер социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в г. Москве»;
17. Постановление Правительства Москвы от 25 декабря 2012 г. N 809-ПП «Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы» (с изм. и доп. от 2 июля 2019 г.);
18. Постановление от 22 февраля 2011 г. N 44-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы» (ред. от 04.06.2013 N 354-ПП);
19. Положение о Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы»/ от 22 февраля 2011 г. N 44-ПП (ред. 04.06.2013 N 354-ПП);
20. Постановление Правительства Москвы №304-ПП от 21 мая 2015 «О дополнительных мерах социальной поддержки граждан в целях соблюдения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в городе Москве»;

- 21.Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП (ред. от 26.02.2019) «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» (вместе с «Перечнем работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса;
- 22.Постановление Правительства Москвы № 602-ПП от 31 октября 2012 (ред. 12.07.2018) «Об утверждении порядков предоставления субсидий из бюджета города Москвы ресурсоснабжающим организациям в целях возмещения недополученных доходов в связи с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при поставке товаров (оказании услуг) населению»;
- 23.Постановление Правительства Москвы № 668-ПП от 29 декабря 2011 (ред. 12.07.2018) «Об утверждении порядков предоставления субсидий из бюджета города Москвы ресурсоснабжающим организациям в целях возмещения недополученных доходов в связи с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при поставке товаров (оказании услуг) населению»;
- 24.Постановление Правительства Москвы № 587-ПП от 8 декабря 2011 (ред. 20.03.2018) «Об утверждении Порядка предоставления субсидий из бюджета города Москвы государственным бюджетным и автономным учреждениям города Москвы на цели, не связанные с финансовым обеспечением выполнения»;
- 25.Постановление Правительства Москвы от 19 сентября 2006 г. N 710-ПП (ред. 02.05.2017) «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в городе Москве»;
- 26.Распоряжение премьера Правительства Москвы от 30 марта 1994 г. N 557-РП«О создании Городского центра жилищных субсидий»;

- 27.Алексеев Ю.П., Гапоненко А.Г., Алисов А.Н. Муниципальный и региональный менеджмент. М., 2017г.
- 28.Анимица Е.Г., Тартышный А.Т. Основы местного самоуправления, М.: ИНФРА-М., 2016г.
- 29.Бюджетный кодекс РФ от 31 июля 1998 года N 145-ФЗ// Принят Государственной Думой 17 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года (с изм.);
- 30.Басовский Л. Е., Басовская Е. Н. Экономическая оценка инвестиций: Учебное пособие. – М.: Инфра-М, 2018. – 240 с.
- 31.Бабанов А.В. Классификация факторов, формирующих инвестиционную привлекательность региона / А.В. Бабанов // Экономический журнал: РГГУ. – 2012.– № 4 (28).
- 32.Время инвестировать в Москву! Инвестиционный портал города Москвы[Электронная версия][Ресурс: [https:// investmoscow.ru](https://investmoscow.ru)];
- 33.Васильев А.А. Муниципальное управление: Конспект лекций. Изд. Гладкова О.В., 2017.-388с.
- 34.Государственное управление: основы теории и организации. /Под ред. В.А. Козбаненко. М.: 2016г.
- 35.Глазунова Н.И. Система государственного управления: учебник для вузов / Н.И. Глазунова. – М.: Юнити – Дана, 2017г. – 551 с.
- 36.Гровер Р., Соловьев М. Введение в управление недвижимостью. М.: Паритет, 2017г.
- 37.Гаглыева З.А. Проблемы и перспективы инвестиционной привлекательности Российской Федерации [Электронная версия][Ресурс: [https:// scienceforum.ru/2018](https://scienceforum.ru/2018)];
- 38.Государственная политика и управление. Учебник. В 2 ч. Часть I: Концепции и проблемы государственной политики и управления / Под ред. Л. В. Сморгунова. – М.: «Российская политическая энциклопедия» (РОССПЭН), 2006. – 384 с.

39. Григорьев В.В., Остриж И.А., Руднев А.В. Управление муниципальной недвижимостью: Учеб.-практ. пособие. М.: Дело, 2016г.
40. Гровер Р., Соловьев М. Введение в управление недвижимостью. М.: Паритет, 2015г.
41. Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru/ggi/function/>];
42. Городской центр жилищных субсидий Москвы [Электронная версия] [Ресурс: <http://www.subsident.ru/>];
43. Департамент городского имущества города Москвы [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru/dgi/services/>];
44. Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы [Электронная версия] [Ресурс: www.mos.ru/dipp/];
45. Департамент жилья и городского развития США (The U.S. Department of Housing and Urban Development) [Электронная версия] [Ресурс: <http://portal.hud.gov>];
46. Дорогой инвестор: как департамент имущества поднял арендную ставку на 459,5% [Электронная версия] [Ресурс: <https://pravo.ru/review/view/129771/>];
47. Жариков О. Н., Королевская В. И., Хохлов С. Н. Системный подход к управлению: Учеб. пособие для вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016г.
48. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ (ред. от 29.05.2019);
49. Завьялов А.А. Государственное управление оборотом недвижимого имущества. Тенденции и перспективы. Изд-во «Статут», 2017г.
50. Захарьин В. Р. Доверительное управление имуществом. М.: «Дело и Сервис», 2017г.
51. Зарубежный опыт финансового обеспечения жилищной политики [Электронная версия] [Ресурс: <https://sovman.ru/article/3606/>];
52. Игнатьева А. В., Максимов М. М. Исследование систем управления: Учеб. пособие для вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016г. 157 с.

53. Инвестиции в России в 2017-2018 году [Электронная версия] [Ресурс: <https://bankiros.ru/wiki/term/investicii-v-rossii-2/>];
54. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в РФ за 2014-2018 г.г. [Электронная версия] [РЕСУРС: <HTTPS://ROSREESTR.RU/SITE/ACTIVITY/INFORMATSIYA-O-SUDEBNYKH-SPORAKH-V-OTNOSHENII-REZULTATOV-OPREDELENIYA-KADASTROVOY-STOIMOSTI-OBEKTOV-/>];
55. Итоги работы Департамента городского имущества города Москвы в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за 2016-2017 гг. [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru/>];
56. Итоги работы Департамента городского имущества города Москвы в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за 2018 г. [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru/>];
57. Итоги реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» в 2018 году [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru/>];
58. Изменение арендной ставки муниципальной недвижимости в Москве [Электронная версия] [Ресурс: <https://pravoved.ru/question/448725/>];
59. Коваленко Е.Г. Региональная экономика и управление: учебное пособие. - СПб.: Питер, 2015 г. - 288 с.
60. Киселев С.Г. Государственная гражданская служба. – М.: Изд-во Проспект, 2017 г.
61. Какие жилищные субсидии существуют в Москве в 2019 году и кто может ими воспользоваться – формы и примеры расчета и порядок получения [<https://businessobzor.ru/kakie-zhilishhnye-subsidii-sushhestvujut-v-moskve-p1.html>];

62. Как получить субсидию на покупку жилья (квартиры) в 2019 году [Электронная версия] [Ресурс: <https://ipotekaved.ru/subsidiya/pokupku-kvartiry.html>];
63. Муниципальная экономика. Учебник // под ред. Гасанова М.А., М., 2016г.
64. Максимов С. Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. СПб.: Питер, 2017г. 272 с.
65. Михеева Л. Ю. Доверительное управление имуществом / Под ред. В. М. Чернова. М.: Юрист, 2018г.
66. Методические материалы для органов власти субъектов РФ о реализации проектов на основе государственно-частного партнерства по развитию спортивной инфраструктуры // Министерство спорта РФ;
67. Отчет о достижении натуральных показателей государственной программы города Москвы за 2018 год [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru>];
68. Отчет о реализации в 2018 году Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru>];
69. Отток капитала из России по годам. Причины и статистика [Электронная версия] [Ресурс: <https://zaimisrochno.ru/articles/3331-ottok-kapitala-iz-rossii-pogodam-prichiny-i-statistika>];
70. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах РФ [Электронная версия] [Ресурс: [HTTPS://ROSREESTR.RU/SITE/ACTIVITY/INFORMATSIYA-O-SUDEBNYKH-SPORAKH-V-OTNOSHENII-REZULTATOV-OPREDELENIYA-KADASTROVOY-STOIMOSTI-OBEKTOV-/](https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-osudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredefleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov/)];
71. Придут ли инвестиции в Россию в 2019 году [Электронная версия] [Ресурс: <http://betafinance.ru/blogs/pridut-li-investicii-v-rossiyu-v-2019-godu.html>];
72. Первый ребенок: когда рожают россиянки [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.gazeta.ru/business/2019/08/09/12567319.shtml>];

73. Проблемы определения и оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации [Электронная версия] [Ресурс: https://gaap.ru/articles/Problemy_opredeleniya_i_osparivaniya_kadaastrovoy_stoimosti_obektov_nedvizhimosti_v_Rossiyskoy_Federatsii/];
74. Половинкин П. Д., Савченко А. В. Основы управления государственной собственностью в России: проблемы теории и практики. М.: ЗАО Изд-во «Экономика», 2014г.- 221 с.
75. Пикулькин А.В. Система государственного управления. Учебное пособие. Изд-во: Юнити-Дана, 2018г.
76. Радченко А.И. Основы государственного и муниципального управления. РнД.: 2017г.
77. Рейтинг наиболее привлекательных для инвестиций развивающихся стран в 2018 году [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.bloomberg.com/>];
78. Россия в цифрах. Статистический сборник. 2018 г. [Электронная версия] [Ресурс: www.gks.ru];
79. Ресин В.И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. М.: Дело, 2018г.
80. Рынок жилья РФ [Электронная версия] [Ресурс: <http://www.gilfond.ru.91>]
81. Рынок недвижимости России [Электронная версия] [Ресурс: <http://www.realtymarket.ru>];
82. Региональная экономика: учебник для вузов/ Т.Г. Морозова, М.П. Победина, Г.Б. Поляк и др.; Под. ред. проф. Т.Г. Морозовой. М.: ЮНИТИ, 2016г.
83. Реформа государственного управления: международный опыт. Ник Мэннинг, Нил Парисон. М.: Изд-во «Весь мир», 2003г.
84. Сумма жилищной субсидии семьям в Москве в 2019 году на улучшение жилищных условий или услуги ЖКХ: правила, законы, основания [Электронная версия] [Ресурс: <https://propravo.guru/vyplaty/zhilishhnye-subsidii-mnogodetnym-semyam-moskva.html>];

- 85.Симагин Ю.А. Территориальная организация населения и хозяйства / Под общ. ред. д-ра геогр. наук, проф. В.Г. Глушковой. - М.: КНОРУС, 2016. - 119с.
- 86.Структура доходов бюджета города Москвы в 2014-2019 гг. [Электронная версия][Ресурс: https://budget.mos.ru/income_structure];
- 87.Система показателей для оценки эффективности управления государственным имуществом и формирования статистического наблюдения //Утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 января 2015 г. N 72;
- 88.Таблица рождаемости по годам (Россия)[Электронная версия][Ресурс: <https://worldtable.info/gosudarstvo/tablica-rozhdaemosti-po-godam-rossija.html>];
- 89.Управление государственной собственностью: Учебник / Под ред. В. И. Кошкина. М.: ЭКМОС, 2016г. -664 с.
- 90.Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. М.: Изд-во «ЭКМОС», 2017г.- 352 с.
- 91.Чистов Л. М. Эффективное управление социально-экономическими системами. Теория и практика. СПб.: Петрополис, 2016г.
- 92.Шамхалов Ф.И. Учебник. Основы теории государственного управления. – М.: ЮНИТИ, 2016г.
- 93.Экономическая география России: учебник / Под общей ред. акад. В.И. Видяпина, ИНФРА-М, Российская экономическая академия, 2016г.
- 94.Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под ред. П. Г. Грабового. Смоленск: «Смолин Плюс». М: «АСВ», 2017г.

ПРИЛОЖЕНИЯ