



Доклад

Уважаемые члены комиссии! Вашему вниманию предлагается магистерская диссертация на тему: Управление недвижимостью крупного города (на примере г.Москвы) (слайд 1)

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; предложить рекомендации по эффективному управлению городской недвижимостью.(слайд 2)

Объектом исследования являются организационно-экономические отношения в сфере функционирования недвижимости города Москвы.

Предмет исследования -система управления недвижимостью города Москвы.(слайд 3)

Актуальность темы исследования. (слайд 4)

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.

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.

Теоретические аспекты исследования(слайд 5):

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 является: 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.

Экономическая характеристика городской недвижимости Москвы (слайд 6)

Объектом исследования в работе является городская недвижимость города Москвы. На сегодняшний день, Москва является самым крупным городом России и столицей РФ. Численность Москвы ежегодно увеличивается и по данным на начало 2019г. число жителей Москвы составило 12615279 человек. Показатели развития жилищного фонда Москвы также имеют положительную направленность.

Основные показатели жилищного фонда Москвы (слайд 7):

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.

Показатели доходов бюджета Москвы в системе управления недвижимостью города (слайд 8):

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.

Схема управления городской недвижимостью города Москвы (слайд 9):

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.

Финансирование государственных программ в системе управления городской недвижимостью Москвы (слайд 10)

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.

Экономические показатели оценки управления городской недвижимостью Москвы (слайд 11):

Итоги государственных программ по управлению городской недвижимостью Москвы показали, что все программы выполняются в полном объеме, по некоторым показателям наблюдается перевыполнение плана. Индексы эффективности программ свидетельствуют о высокой эффективности.

Слабые места в системе управления городской недвижимостью Москвы (слайд 12):

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.

Совершенствование системы управления городской недвижимостью Москвы (слайд 13):

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).

Выводы (слайд 14):

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!

Спасибо за внимание! (слайд 15).