страхование титула собственника как дополнительной гарантии прав добросовестных приобретателей.

Охрана прав и законных интересов граждан и юридических лиц посредством установления четкого правового режима недвижимости обеспечивает субъектам прав уверенность в стабильности и законности гражданского оборота недвижимого имущества, создает благоприятный инвестиционный климат и снижает уровень рисков на рынке недвижимости.

Литература

1. Федеральный закон РФ от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Ст. 1.

2. Гражданский кодекс РФ. Ч. 2 от 22.12.95, в ред. ФЗ от 06.12.07 № 334-ФЗ. Ст. 454–491.

3. Федеральный закон РФ от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Ст. 31.1.

УДК 332.12

А. А. Михеев

Управление регионального развития
Тверской области

СИСТЕМА ПОКАЗАТЕЛЕЙ МОНИТОРИНГА РЕГИОНАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Для формирования эффективной экономической системы в регионе необходим мониторинг региональной собственности, поскольку именно через отношения собственности осуществляется исходная регламентация хозяйственной деятельности, формируется рыночная модель экономического развития.

В целях мониторинга региональная собственность может рассматриваться с двух сторон: как совокупность объектов собственности и как развивающаяся система, конфигурация отношений собственности в регионе.

Собственность как объект означает все то, что становится предметом принадлежности определенному субъекту (физическому или юридическому лицу, их объединениям). В процессе производства, распределения, обмена, потребления объектов собственности возникают отношения между уже существующими и вновь возникающими собственниками по поводу принадлежности этих объектов, т. е. по поводу прав собственности и возможности их реализации. Таким образом, формируется определенная конфигурация прав собственности в регионе.

© А. А. Михеев, 2008.

Объект собственности представляет пассивную сторону отношений собственности, выступая в виде предметов, вещей, материалов, энергии, информации, духовных, интеллектуальных ценностей, денежных средств, принадлежащих целиком или частично субъекту собственности. Объекты собственности можно укрупнено разделить на следующие виды:

- недвижимое имущество (недвижимость), в том числе имущественные комплексы предприятий;
- паи и доли в уставных капиталах бизнеса и ценные бумаги;
- объекты интеллектуальной собственности;
- финансовые ресурсы, денежные средства, драгоценности.

Каждый вид объектов собственности может быть классифицирован более детально по различным основаниям. Например, недвижимость может быть классифицирована по происхождению (естественные и искусственные объекты), функциональному назначению (жилая, офисная и т. д.), готовности к использованию (объекты незавершенного строительства, введенные в эксплуатацию объекты), по формам собственности (государственная, муниципальная, частная). В результате такой классификации могут быть получены следующие данные:

- распределение недвижимости по типам;
- распределение недвижимости по формам собственности;
- распределение недвижимости (операционной и инвестиционной) по отраслям экономики;
- распределение инвестиций в недвижимость по типам недвижимости и видам собственности.

В процессе мониторинга регионального рынка недвижимости дополнительно могут быть получены следующие данные:

- количество и форма сделок на рынке недвижимости;
- средний уровень цен продажи (арендной платы), их максимальные и минимальные значения по типам недвижимости, в том числе в территориальном разрезе;

– типичные характеристики объектов недвижимости, вовлекаемых в рыночный оборот;

– объем сделок по типам объектов;

– ценовые тенденции за анализируемый период.

При формировании показателей, относящихся к предприятию как объекту собственности, может быть рекомендован перечень показателей, основанный на следующей документации:

а) годовой бухгалтерской отчетности (за истекший и предшествующий истекшему годы) по формам № 1 «Бухгалтерский баланс», № 2 «Отчет о прибылях и убытках», № 3 «Отчет о движении капитала», № 4 «Отчет о движении денежных средств», № 5 «Приложение к бухгалтерскому балансу», форме «Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности»;

б) отчете, составленном в соответствии с Порядком отчетности руководителей федеральных государственных унитарных предприятий и представителей Российской Федерации в органах управления открытых акционерных обществ (утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.10.99 № 1116);

г) пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности;

д) других отчетных документах.

Что касается пояснительной записки, она составляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.07.99 № 43н, и в качестве приложения должна содержать следующие документы:

– схему организационной структуры предприятия;

– финансовый план на текущий отчетный год;

– аналитическую таблицу цен реализации основной производимой продукции;

– ведомость сопоставления максимально возможного объема продаж с величинами безубыточных партий основной производимой продукции;

– ведомость анализа цен реализации, нормативной и фактической себестоимости основной производимой продукции;

– положение об учетной политике организации;

– справку об объектах незавершенного строительства;

– справку об имуществе, сданном в аренду;

– справку об имуществе, используемом в целях получения дохода, включая переданное в залог или обремененное иным образом (за исключением имущества, сданного в аренду);

– справку о неиспользуемом имуществе;

– справку об имуществе, реализованном в течение отчетного периода;

– расшифровку долгосрочных финансовых вложений;

– смету расходов по фондам потребления и накопления (смету расходования чистой прибыли);

– акты налоговых инспекций, аудиторские отчеты и аудиторские заключения;

– расшифровку задолженности перед бюджетами всех уровней и во внебюджетные фонды;

– справку о задолженности перед федеральным бюджетом по отчислениям от чистой прибыли;

– протоколы технических совещаний по снижению себестоимости продукции;

– расшифровку прочих операционных доходов;

– расшифровку прочих операционных расходов;

– расшифровку прочих внереализационных доходов;

– расшифровку прочих внереализационных расходов.

Таким образом, в пояснительной записке содержится много информации о предприятии как имущественном комплексе, т. е. объекте собственности.

Субъект собственности (собственник) – лицо, которому принадлежит объект собственности, обладатель права собственности на данный объект, представитель активной стороны отношений собственности. Наличие конкретного субъекта собственности, олицетворяющего, реализующего право собственности, есть обязательное условие возникновения и действия отношений собственности.

По признаку субъекта различают собственность государственную, муниципальную и частную. В целях мониторинга отношений собственности целесообразно провести более детальную классификацию (рис. 1).



Рис. 1. Классификация собственности

Представленные на рис. 1 типы собственности – наиболее абстрактное понятие, отражающее теоретически мыслимые полярные подходы к определению субъекта присвоения (собственности). Форма – конкретизация типа собственности, привязывающая собственность к реально представленному в обществе субъекту, в качестве которого может выступать и государство, и отдельное лицо, и население, проживающее на определенной территории. Вид собственности – конкретизация формы собственности, уточняющая особенности субъектов собственности и их взаимоотношений друг с другом в зависимости от той или иной правовой системы.

Здесь необходимо отметить, что в зависимости от источника выделяется инсайдерская и аутсайдерская информация, на основании которой могут формироваться показатели мониторинга. Инсайдерская (внутренняя) информация часто является конфиденциальной, но она очень важна с точки зрения отношений внутри видов собственности. Так, например, для объектов корпоративной собственности показатели могут рассчитываться на основе инсайдерской или аутсайдерской информации и соответственно в качестве пользователей также могут выступать как инсайдеры, так и аутсайдеры. Аутсайдерская информация является открытой и доступной широкой публике, так как она отражается в финансовой отчетности и печатается в средствах массовой информации. К аут-

сайдерской информации относятся также данные, представленные в сети Интернет, что на первых порах проведения мониторинга облегчает сбор информации по наиболее крупным предприятиям как объектам собственности.

В отдельную группу могут быть выделены показатели, характеризующие финансовую сторону отношений собственности:

- доходы от приватизации объектов государственного и муниципального имущества;
- доходы от экономической деятельности объектов государственного и муниципального имущества (выручка от продажи по основным видам деятельности, чистая прибыль и т. д.);
- доходы от экономической деятельности объектов частной собственности;
- доходы от сдачи в аренду имущества;
- доходы от продажи земли;
- доходы от продажи недвижимости гражданами;
- уровень рентабельности в различных отраслях экономики;
- налоговые доходы от имущества и земли;
- уровень доходности основных видов ценных бумаг в различных отраслях экономики;
- объем выданных кредитов на развитие малого бизнеса;
- объем выданных строительных кредитов;
- объем выданных ипотечных кредитов;
- количество банков, участвующих в кредитовании малого бизнеса, строительства, ипотечном кредитовании.

По методам определения показатели можно разделить на три основные группы:

1) показатели, определяемые прямым измерением;
2) показатели, являющиеся среднестатистическими значениями;
3) показатели, получаемые аналитическим путем.

Кроме того, при обработке данных мониторинга осуществляется построение динамических рядов, характеризующих изменение объемных и стоимостных показателей. Также рассчитываются индексы, показывающие отношение значений показателей за данный период к аналогичным показателям предшествующих периодов.

Обобщая изложенное выше, систему показателей мониторинга можно представить следующим образом (рис. 2).



Рис. 2. Система показателей мониторинга региональной собственности

Показатели третьей группы являются результирующими, т. е. характеризующими региональную собственность комплексно, что позволяет судить об эффективности управления ею.

Эффективность использования объектов региональной собственности предлагаем оценивать на основе прироста доходов (в от-

ношении доходных объектов) и степени достижения требуемых социальных нормативов с использованием социально значимых объектов.

Для доходных объектов используется следующий показатель

$$k_d = \frac{\sum_{i=1}^{n} D_i^t}{\sum_{i=1}^{n} D_i^b}, \quad (1)$$

где D_i^t – доходы от использования i-го объекта собственности в отчетном периоде, руб.;

D_i^b – доходы от использования i-го объекта собственности в базовом периоде, руб.

Для объектов социального назначения

$$k_s = \frac{\sum_{i=1}^{m} \frac{O_i^F}{O_i^N}}{m}, \quad (2)$$

где O_i^F – фактическая обеспеченность услугами, соответствующими социальному назначению i-го объекта собственности (в натуральном или стоимостном выражении);

O_i^N – нормативная обеспеченность услугами, соответствующими социальному назначению объекта собственности (в натуральном или стоимостном выражении).

Для отражения уровня активности отношений собственности (k_a) в регионе предлагается использовать следующее соотношение:

$$k_a = \frac{n^t}{n^p}, \quad (3)$$

где n^t – количество зарегистрированных сделок с объектами собственности в отчетном периоде;

n^p – количество зарегистрированных объектов собственности в отчетном периоде.

Показатель защищенности прав собственности предлагаем определять следующим образом:

$$k_c = \frac{L_M}{L}, \qquad (4)$$

где L_M – количество малых предприятий;

L – общее количество предприятий.

Эти параметры выбраны потому, что именно малые предприятия, не располагающие достаточными возможностями для противостояния попыткам давления на них со стороны государства, быстро реагируют на изменение в уровне защиты прав собственности. Их сокращение будет свидетельствовать об ухудшении ситуации, рост их численности, напротив, об улучшении. Дополнительной положительной характеристикой этих параметров является невозможность их искажения в сторону улучшения (исключая прямые приписки, от которых не застрахован никакой показатель).

В качестве дополнения к этому показателю можно регулярно рассчитывать значения следующих показателей:

– число дней, необходимых для начала работы нового предприятия;

– объем кредитов, полученных малыми и средними предприятиями.

Первый из них характеризует степень открытости входа на рынки для предпринимателей, второй – доступность для них финансовых ресурсов. Поскольку предоставление кредита определяется решениями банка, такой показатель отразит также уровень уверенности банка в возможности вернуть выданный кредит, т. е. надежность защиты прав собственности в этой сфере.

Информативным индикатором уровня защищенности прав собственности может также служить число нарушений положений Федерального закона РФ № 134 «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)» в разрезе отдельных федеральных служб, а также МВД и других «силовых» ведомств. Для предотвращения искажения значений данного индикатора целесообразно предусмотреть создание независимой государственной организации (подразделения), подчиненного непосредственно руководству правительства, которое фиксировало бы факты подобных нарушений. Альтернативой созданию такого подразделения являются выборочные опросы предпринимателей, проводимые независимыми исследовательскими организациями.

На основе показателей (1–4) может рассчитываться интегральная характеристика процессов управления собственностью в регионе. Назовем ее коэффициентом эффективности системы управления собственностью в регионе (K)

$$K = \frac{k_a + k_d + k_s + k_c}{4}. \qquad (5)$$

Собранная по предложенной системе показателей информация позволит провести детальный анализ процессов развития региональной собственности и обоснованно выработать меры по их регулированию для обеспечения позитивной динамики региональной собственности.

УДК 336.02

Д. А. Сизякин

Санкт-Петербургский государственный
инженерно-экономический университет

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Жилье является дорогостоящим товаром длительного пользования, и его приобретение чаще всего не может производиться за счет текущих доходов потребителей и их накоплений. В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и базовой сферой экономической деятельности. У нас же в России институт кредитования, и особенно ипотечного кредитования, только начинает выстраиваться и такие понятия, как «ипотека» и «закладная», еще не стали привычными для большинства россиян.

Залог недвижимости с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную) называется ипотекой. Под этим термином подразумеваются: закладная, собственно ипотека и ипотечный кредит.

© Д. А. Сизякин, 2008.

2008087015

709

ИНЖЭКОН
ИПК
ENGECON

709 АЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЯМИ И ИМУЩЕСТВОМ В РЕ

Ч2.11 08 - 3
709

УНИВЕРСИТЕТ
ИНЖЭКОН

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЯМИ И ИМУЩЕСТВОМ В РЕГИОНЕ

Сборник научных трудов

Выпуск 2

УДК 330.332.214
ББК 65.050.441
А43



Утверждено редакционно-издательским советом СПбГИЭУ



Рецензенты:

кафедра экономики фирмы Санкт-Петербургского филиала ГУ-ВШЭ (зав. кафедрой канд. экон. наук, доц. *Н. Н. Шляго*),

д-р экон. наук, проф. *С. В. Кузнецов* (ИПРЭ РАН)

Редакционная коллегия:

д-р экон. наук, проф. *С. Н. Максимов* (отв. ред., СПбГИЭУ); д-р экон. наук, проф. *В. В. Бузырев* (чл. редкол., СПбГИЭУ); д-р экон. наук, проф. *В. С. Чекалин* (чл. редкол., СПбГИЭУ); д-р экон. наук, проф. *Т. В. Малеева* (отв. секр., СПбГИЭУ)

Одобрено к изданию научно-техническим советом СПбГИЭУ

А43 **Актуальные** проблемы управления инвестициями и имуществом в регионе : сб. науч. тр. Вып. 2 / редкол. : С. Н. Максимов (отв. ред.) [и др.]. – СПб. : СПбГИЭУ, 2008. – 257 с.

ISBN 978-5-88996-894-8

В сборнике представлены материалы, посвященные проблемам и перспективам управления инвестициями и имуществом на региональном уровне, исследуются актуальные вопросы развития городов и городского хозяйства в современных условиях.

Издание предназначено для научных сотрудников, преподавателей, аспирантов и студентов экономических специальностей, а также для специалистов в области региональной экономики.

УДК 330.332.214
ББК 65.050.441

ISBN 978-5-88996-894-8

© СПбГИЭУ, 2008

ПРЕДИСЛОВИЕ

Сборник научных трудов профессорско-преподавательского состава факультета региональной экономики и управления включает в себя исследования и разработки сотрудников кафедр экономики и менеджмента недвижимости, экономики и менеджмента в строительстве и экономики и менеджмента в городском хозяйстве.

Сборник состоит из трех разделов, в которых представлены как теоретические статьи, так и статьи, имеющие практическое значение.

Первый раздел сборника посвящен проблемам в сфере недвижимости. В нем представлены статьи, в которых исследуется зависимость регионального рынка недвижимости от уровня социально-экономического развития региона, раскрываются особенности управления комплексным развитием территорий, анализируются тенденции развития рынка инвестиций в недвижимость. Внимание ряда авторов сосредоточено на методологических подходах к управлению недвижимой и иной собственностью в регионе. В ряде статей рассматриваются проблемы реализации региональных программ капитального ремонта объектов жилой недвижимости, методы государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, управления коммерческой недвижимостью.

Второй раздел сборника представлен статьями, предметом которых является, в основном, функционирование и развитие регионального инвестиционно-строительного комплекса. В центре внимания авторов статей макро- и микроэкономические проблемы экономики региона, инвестиционно-строительного комплекса: стратегическое планирование развития мегаполиса и реализация национального проекта по строительству доступного жилья; совершенствование механизма управления сферой жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования на этапе реформирования; концептуальные подходы к формированию модели экологически приемлемого инвестирования в регионе; институциональный подход к формированию модели предпринимателя в строительном бизнесе и т. п.

В третий раздел сборника включены статьи, посвященные актуальным проблемам развития городов и городского хозяйства. Внимание авторов сосредоточено на таких вопросах, как организа-

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие 3

Раздел 1

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ В РЕГИОНЕ

Анисимов И. М. (СПбГИЭУ)
Тенденции развития рынка инвестиций в недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области 5

Бачуринская И. А., Адигамова М. Р. (СПбГИЭУ)
Исследование зависимости развития регионального рынка недвижимости от уровня социально-экономического развития региона 11

Большаков П. С. (СПбГИЭУ)
Специфика управления комплексным развитием городских территорий 17

Васильева Н. В., Михеев А. А. (СПбГИЭУ)
Меры государственной поддержки региональных программ капитального ремонта объектов жилой недвижимости 21

Келим И. Б. (ООО «Бюллетень Недвижимости»)
Алгоритм анализа регионального рынка недвижимости 27

Кусков И. В. (СПбГИЭУ)
Анализ подходов к профессиональному управлению коммерческой недвижимостью 33

Максимов С. Н. (СПбГИЭУ)
К созданию государственной корпорации развития Санкт-Петербурга 40

Матвеева М. А. (СПбГИЭУ)
Совершенствование правового режима жилой недвижимости ... 48

Михеев А. А. (УРР Тверской обл.)
Система показателей мониторинга региональной собственности 54

Сизякин Д. А. (СПбГИЭУ)
Совершенствование методов государственной поддержки ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге 63

Смирнова И. В., Ястребов А. В. (СПбГИЭУ)
Оценка инвестиционной привлекательности коммерческого объекта недвижимости 71

Усанова А. А. (СПбГИЭУ) Проблемы развития ипотечного кредитования в России 81

Раздел 2

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РЕГИОНА

Бузырев В. В. (СПбГИЭУ)
О ресурсном обеспечении программы строительства доступного жилья в мегаполисе (на примере Санкт-Петербурга) 87

Селютина Л. Г. (СПбГИЭУ)
Принципы организации управления комплексными инвестиционно-строительными процессами на уровне крупного города.... 93

Юденко М. Н. (СПбГИЭУ)
«Институциональные ловушки» в предпринимательстве: региональный аспект 101

Батрутдинов А. С. (СПбГИЭУ)
Современные направления и прикладные результаты инновационно-инвестиционной деятельности в металлургии..... 109

Дмитриев В. А., Бобков А. А. (СПбГИЭУ)
Факторы влияния на затраты с позиций управленческого учета 117

Бобков А. А. (СПбГИЭУ)
Целеполагание системы управления затратами 123

Ястребов О. А. (СПбГИЭУ)
Источники возврата инвестиций и типичные риски при реализации партнерства между государством и частным бизнесом в форме концессии 129

Поляков В. Г., Федосеев И. В. (СПбГИЭУ)
Особенности страхования как одного из методов управления риском в строительстве 133

Николихина С. А., Николихин К. А. (СПбГИЭУ)
Вторичный рынок недвижимости как элемент жилищного фонда 140

Дятлов С. Г., Рожнев А. В. (СПбГИЭУ)
Разработка экономико-математической модели снижения риска в рамках процесса налогового планирования на строительном предприятии 145

Поздняков В. Б., Мостов И. С. (СПбГИЭУ)
Анализ функции «Управление бюджетом и затратами» в системе управления инвестиционно-строительным проектом..... 151

Танаев Н. Т. (СПбГИЭУ)
К вопросу о понятии социальной эффективности инвестиционно-строительного проекта 156

Федоров К. В. (СПбГИЭУ)
К вопросу о критериях оценки конкурсных предложений в строительстве 161

Строкин К. Б., Чепаченко Н. В. (СПбГИЭУ)
Методологические предпосылки эффективного управления ростом и развитием строительных предприятий..... 168

Морозов С. И. (СПбГИЭУ)
Формирование промышленных кластеров как фактор повышения конкурентоспособности региона..... 172

Раздел 3

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

Вярри Ханна (Лаппеенрантский университет технологии, Финляндия)
Сравнительный анализ систем обращения с твердыми отходами в Санкт-Петербурге и регионе г. Хельсинки..... 182

Зарукина Е. В. (СПбГИЭУ)
Трудовой потенциал региона: теоретический синтез концепции 187

КирсановС. А. (СПбГИЭУ)
Регулирование тарифов на жилищно-коммунальные услуги 195

Лебедев О. Т., Антонова Е. И., Поваров Д. А. (СПбГИЭУ)
Качество жизни в регионах: проблемы дифференцированных оценок 201

Любарская М. А. (СПбГИЭУ)
Роль проекта «Обмен вторичными материалами и технологиями между Северо-Западным регионом России и Юго-Восточным регионом Финляндии – Material exchange» в развитии экологического направления делового сотрудничества приграничных территорий 208

Чекалин В. С., Любарская М. А. (СПбГИЭУ)
Проблемы реализации концепции обращения с твердыми коммунальными отходами в Санкт-Петербурге 219

Малеева Т. В. (СПбГИЭУ), *Фролова Н. Н.* (СПбГИЭУ, филиал в г. Выборге)
Особенности пространственного планирования в приграничных регионах..... 227

Мовсисян А. В. (СПбГИЭУ)
Проблемы согласования экономических интересов государственного и частного сектора в рамках проекта инвестиционного фонда Российской Федерации 234

Раджабова Э. Э., Малеева Т. В. (СПбГИЭУ)
Проблемы экологической реновации городской среды 239

Семёнова Т. Ю. (СПбГИЭУ)
Инновационные территории в российских регионах: наукограды 247

НАУЧНОЕ ИЗДАНИЕ

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЯМИ И ИМУЩЕСТВОМ В РЕГИОНЕ

Сборник научных трудов

Выпуск 2

Редактор *А. Г. Сахно*
Корректор *Е. Г. Закревская*
Компьютерная верстка *О. Д. Мамоновой*
Оформление обложки *Д. Г. Кима*

ИД № 00918 от 02.02.2000 г.
Подписано в печать 24.12.08. Формат 60×84 1/16. Бумага типогр. № 1.
Печать цифровая. Усл.-печ. л. 15,0. Уч.-изд. л. 14,8. Изд. № 103. Тираж 150 экз. Заказ 891.

СПбГИЭУ. 191002, Санкт-Петербург, ул. Марата, 27.
ИзПК СПбГИЭУ. 191002, Санкт-Петербург, ул. Марата, 31.