УДК 338.24.21

А. А. Михеев

Санкт-Петербургский государственный
инженерно-экономический университет

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Важнейшим условием формирования рыночного механизма и развития системы отношений собственности является наличие полной, достоверной и своевременной информации о процессах, протекающих в рассматриваемой сфере. Обеспечение информационно-аналитической поддержки управления системой отношений собственности обусловливает необходимость создания системы мониторинга развития отношений собственности.

В связи с этим создание системы регулярного наблюдения развития отношений собственности в экономике Российской Федерации, сбора, обработки и анализа рыночной информации принадлежит к числу наиболее актуальных проблем, решение которых необходимо для формирования эффективной рыночной экономики как в масштабах страны, так и на уровне отдельных ее регионов, поскольку именно через отношения собственности, прежде всего, устанавливаются «правила игры» в рыночной экономике, осуществляется исходная регламентация взаимоотношений хозяйствующих субъектов, формируется встроенная макроэкономическая стабильность.

Актуальность формирования методологических основ системы мониторинга отношений собственности обусловлена рядом причин.

1. Дефицит актуальной, систематизированной и комплексной информации о развитии отношений собственности, которые оказывают непосредственное влияние на ход рыночных преобразований в РФ, в том числе:

– отсутствие единой системы показателей, позволяющей в полной мере оценить развитие отношений собственности и соотношение форм и видов собственности на современном этапе развития в экономике России;

© А. А. Михеев, 2007.

– недостаточность объема информации, формируемой в рамках федерального статистического наблюдения и ведомственных систем сбора данных;

– отсутствие данных о состоянии эффективного управления объектами собственности.

2. Необходимость развития нормативно-правовых основ и современных методических подходов, определяющих процедуры формирования системы мониторинга и анализа отношений собственности в Российской Федерации.

Под *мониторингом отношений собственности* необходимо понимать систематический сбор сведений о состоянии системы отношений собственности по определенному широкому кругу параметров, имеющий своей целью выявление наиболее полной картины развития отношений собственности, предоставление участникам отношений собственности необходимого и достаточного объема информации для принятия решений и позволяющего проводить анализ развития системы отношений собственности как в целом, так и по его отдельным объектам, субъектам, формам и видам собственности и отношениям собственности.

Блок-схема формирования системы мониторинга развития отношений собственности представлена на рис. 1.

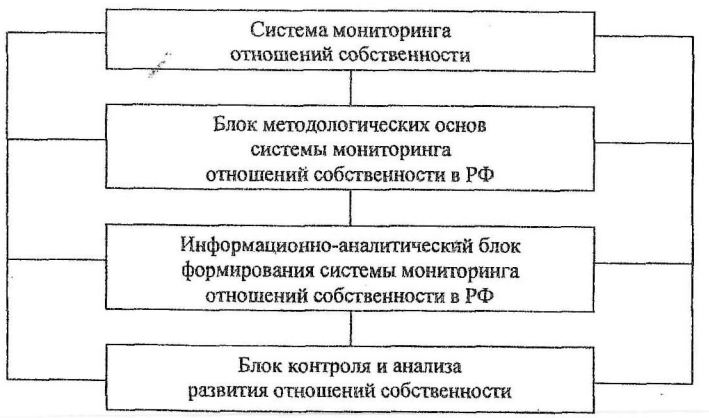


Рис. 1. Блок-схема формирования системы мониторинга развития отношений собственности

Формирование методологических основ системы мониторинга отношений собственности целесообразно начать с разработки общих методологических основ создания системы мониторинга отношений собственности.

Методика формирования системы мониторинга отношений собственности может быть представлена несколькими основными разделами.

1. Цели и задачи мониторинга.
2. Предмет и объекты наблюдения.
3. Методологические принципы и подходы к созданию и развитию системы мониторинга развития отношений собственности.
4. Методология мониторинга отношений собственности в экономике РФ, включающая:

– принципы построения системы показателей;

– требования к информационно-статистическому, аналитическому, прогнозному обеспечению мониторинга.

5. Обработка и анализ полученной в ходе мониторинга информации.
6. Формирование прогнозных данных развития отношений собственности.

Структура Методики формирования системы мониторинга развития отношений собственности представлена на рис. 2.

Таким образом, процесс исследования развития отношений собственности в экономике РФ с методологической точки зрения целесообразно разделить три взаимосвязанных этапа.

1-й этап – мониторинг отношений собственности;

2-й этап – обработка полученной в ходе мониторинга информации;

3-й этап – анализ развития отношений собственности.

Мониторинговое исследование отношений собственности является источником информации, которая предназначена как для непосредственного представления участникам отношений собственности, так и проведения анализа развития системы отношений собственности. Формирование системы методологических основ системы мониторинга развития отношений собственности непосредственно связана и влияет на разработку остальных блоков формирования системы мониторинга. Главная задача при проведении мониторинга отношений собственности – получение максимально достоверной информации о состоянии системы отношений собственности.

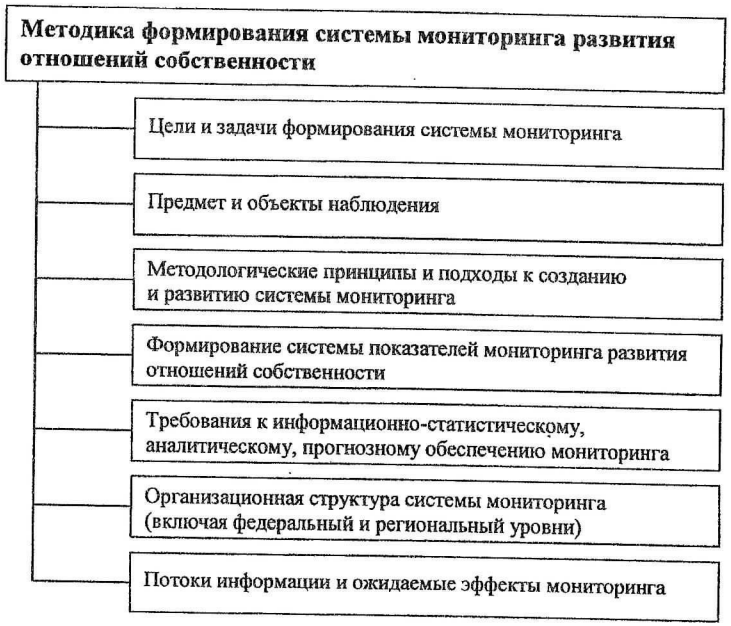


Рис. 2. Структура Методики формирования системы мониторинга развития отношений собственности

Формирование системы мониторинга развития отношений собственности тесно связано с учетом объектов и субъектов собственности, с формированием статистики собственности. Учет материальных, вещественных объектов собственности есть традиционная форма фиксации их наличия и состояния посредством отражения в балансах и проверки в ходе инвентаризации имущества. Однако в прошлом учет касался только государственной (включая кооперативно-колхозную) собственности и по существу не распространялся на земельные, природные ресурсы, за исключением таких примитивных форм учета, как установление площади угодий, общего запаса месторождений в чисто статистическом плане. В то же время отдельные имущественные инвентаризационные единицы учитывались чрезмерно тщательно, имели бирки, номера.

На нынешнем этапе в связи с переходом к рыночным формам и методам хозяйствования, разграничением федеральной,

субфедеральной, муниципальной, частной (корпоративной и личной) собственности, появлением значительного количества объектов общей, совместной собственности, повышением значимости ценных бумаг и интеллектуальной собственности как объекта собственности многократно возрастает сложность учета объектов собственности. Появляется необходимость вести учет в рамках каждой из определяющих форм собственности и по каждому объекту собственности.

По существу, необходимо формирование новой ветви статистики – статистики собственности и отношений собственности, оперирующей не только принадлежностью объекта к определенным формам собственности, но и оценками стоимости объектов и рядом качественных параметров, показателей, характеризующих способность объекта собственности к функционированию, использованию. Возникает необходимость в создании системы статистических показателей собственности, опирающейся на классификацию объектов собственности и основанную на организации систематической отчетности субъектов собственности в лице владельцев, распорядителей, пользователей. Стоимостные измерители объектов собственности необходимо отражать в рыночных ценах, формирование статистики которых представляет самостоятельную теоретическую проблему.

Налаживание системы статической отчетности, учета объектов собственности, опирающихся на использование упорядоченной совокупности статических форм и показателей, есть непременное условие построения системы мониторинга развития отношений собственности. Инвентаризация объектов собственности, формирование реестров недвижимости и их объединение в единый кадастр, используемый как средство информационного обеспечения процессов управления собственностью, требует применения новых эффективных, высокопроизводительных технологий обработки информации, реализуемых с использованием компьютеров, средств передачи информации, организационной техники. Необходимы интегрированные информационные системы получения, накопления, хранения, обновления, переработки, передачи информации об объектах собственности, образующие в итоге часть автоматизированной (человеко-машинной) системы

управления собственностью. Создание автоматизированной информационной системы данных, доступной для санкционированного пользования различными участниками системы отношений собственностью, – важное условие перевода управления собственностью на качественно новый уровень.

УДК 334.7

А. Е. Чурбанов, Ю. В. Яковлев
Санкт-Петербургский государственный
инженерно-экономический университет

РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В РОССИИ: РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ

Институтом государственно-частного партнерства (ГЧП) предусматривается создание и широкое использование механизмов привлечения частного капитала к инвестированию в области, традиционно финансирующиеся из государственного бюджета. Главными причинами, по которым государство вступает в партнерство с частными инвесторами, являются 1) неспособность удовлетворить растущие потребности в инвестициях только за счет государственного бюджета, а также 2) низкая эффективность расходования выделяемых государственных средств.

В наиболее ресурсоемких отраслях, таких как транспорт (прежде всего, транспортная инфраструктура – автомобильные и железные дороги, сложные инженерные сооружения, транспортные узлы и т. д.), на первый план выходит потребность в частных инвестициях в дополнение к бюджетным средствам для сооружения дорогостоящих инфраструктурных объектов.

По оценке Института мировой экономики и международных отношений РАН, потребность российской инфраструктуры (нефте- и газотранспортная системы, продуктопроводы, электрические сети, автомобильные и железные дороги, порты, аэропорты) в инвестиционных ресурсах на период до 2010 г. составляет примерно 240–300 млрд долл. Только развитие транспортной инфраструкту-

© А. Е. Чурбанов, Ю. В. Яковлев, 2007.

Таблица 2

Объем бюджетных средств, необходимых для реализации бюджетных целевых программ (млн руб.)

Бюджетные целевые программы	Отчетный период			Плановый период	
	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.
Федеральные целевые программы					
Всего расходов на реализацию ФЦП	11 130,6	16 774,0	17 310,1	17 087,3	18 211,5
Ведомственные бюджетные программы					
Всего расходов на ведомственные целевые программы	–	1 537,8	76 718,8	77 277,7	77 849,7
Итого	11 130,6	18 311,8	94 028,9	94 365,0	96 061,2

Для осуществления перехода на программно-целевой метод исполнения бюджета субъекту бюджетного планирования необходимо увеличить объемы финансирования с 11 130,6 млн руб. в 2004 г. до 96 061,2 млн руб. в 2008 г., т. е. к концу проектируемого периода. При этом большую часть расходов (77 849,7 млн руб., или 81% от общего объема средств, необходимых для реализации бюджетных целевых программ) предусмотрено направить на реализацию ведомственных целевых программ Министерства образования и науки Российской Федерации.

Программно-целевой метод позволяет обеспечить достижение конкретных поставленных среднесрочных целей развития образования, улучшить финансовое планирование, активно внедрять конкурсное распределение государственных средств, т. е. создать серьезные предпосылки к повышению эффективности расходования бюджетных средств, которая, в свою очередь, определяется результативностью бюджетных расходов.

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие 3

Раздел 1
ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ В РЕГИОНЕ

Анисимов И. М. (СПбГИЭУ)
Классификация объектов недвижимости как объектов инвестирования 5

Бузова И. А. (СПбГИЭУ)
Исторические аспекты институционального развития рынка недвижимости 14

Васильева Н. В., Стрекач В. А. (СПбГИЭУ)
Анализ динамики развития сферы управления жилой недвижимостью в Санкт-Петербурге 20

Веденеева О. В., Панюкова Е. А. (СПбГИЭУ)
Проблемы социально-экономического развития муниципальных образований 27

Громков О. В. (СПбГИЭУ)
Методы анализа рынка офисной недвижимости в мегаполисе 32

Древская А. М. (СПбГИЭУ)
Особенности проектирования торговых комплексов с точки зрения эффективности управления 41

Зверева М. А. (ОАО «ЛОМО»)
Особенности управления имуществом действующего промышленного предприятия 48

Иванов Д. Н. (СПбГИЭУ)
Проблемы классификации жилой недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге 53

Кирсанов С. А. (СПбГИЭУ)
Основа устойчивого развития муниципального образования – эффективное управление муниципальной собственностью 58

Кормышева А. С. (СПбГИЭУ)
Муниципальная недвижимость как экономическая основа местного самоуправления 65

Кузнецова Г. Ф. (СПбГИЭУ)
Анализ основных элементов государственного регулирования жилищной сферы 72

Любарская М. А., Ерошкин В. В. (СПбГИЭУ)
Проблемы информационного обеспечения системы управления жилищным фондом города и пути их решения 80

Максимов С. Н., Большаков П. С. (СПбГИЭУ)
Проблемы комплексного развития территорий промышленных предприятий, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга, и пути их решения 86

Малеева Т. В. (СПбГИЭУ)
Формирование и развитие структуры землепользования в городах в современных условиях 92

Михеев А. А. (СПбГИЭУ)
Информационное обеспечение управления собственностью 98

Чурбанов А. Е., Яковлев Ю. В. (СПбГИЭУ)
Развитие института государственно-частного партнерства в России: региональный аспект 103

Ягудин Р. В. (СПбГИЭУ)
Способы оптимизации налогов в процессе управления доходными домами 111

Ядрова И. В. (МурманИЭП)
Государственная недвижимость Мурманской области: проблемы и развитие управления 116

Якушенко Ю. В. (СПбГИЭУ)
Инвестиции в торговую недвижимость в России и Европе 123

Раздел 2

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РЕГИОНА

Бузырев В. В. (СПбГИЭУ), *Мандрица И. В.* (Сев.-КавказГТИ, г. Ставрополь)
Формирование договорной цены на строительную продукцию в условиях конкурентной среды 130

Федосеев И. В., Батрутдинов А. С. (СПбГИЭУ)
Механизм управления инновациями в современных экономических условиях 139

Голикова Т. А. (Мин-во здрав. и соц. развития РФ)
Особенности планирования бюджетных инвестиций в контексте развития межбюджетных отношений в Российской Федерации 148

Николихина С. А. (СПбГИЭУ)
Кредитование жилищного строительства в Санкт-Петербурге 155

Анисимова Т. А. (СПбГИЭУ), *Строкин К. Б.* (ИванГАСА)
Оценка эффективности использования потенциала субъектов инвестиционно-строительного комплекса 160

Юденко М. Н. (СПбГИЭУ)
Развитие институциональной инфраструктуры предпринимательства 165

Строкин К. Б. (ИванГАСА), *Чепаченко Н. В.* (СПбГИЭУ)
Теоретические и методологические аспекты оценки эффективного управления деятельностью предприятий строительного комплекса 169

Катаев С. В. (СПбГИЭУ)
Актуальные проблемы развития жилищной сферы в России 175

Коломийчук И. И. (СПбГИЭУ)
Методический подход к совершенствованию системы управления экологической безопасностью на предприятиях нефтегазового строительства 180

Катаев А. В. (СПбГИЭУ)
Инвестиции в жилищное строительство как объект административного управления 186

Мандрица И. В. (Сев.-КавказГТИ, г. Ставрополь)
Адаптированный стратегический план строительной компании в современных рыночных условиях 191

Березин А. О., Гончар С. А. (СПбГИЭУ)
Основные направления государственной жилищной политики на современном этапе 198

Коновалов В. Ф. (СПбГИЭУ)
Основные факторы выбора строительных материалов 206

Федосеев И. В. (СПбГИЭУ)
О некоторых аспектах оценки инноваций на макро- и микроуровнях 212

Строкин К. Б. (ИванГАСА)
Методологические основы оценки эффективности управленческого труда на предприятиях строительного комплекса 218

Гущин Г. В. (СПбГИЭУ)
Основные проблемы строительных организаций Северо-Западного региона в реализации жилищных программ 224

Карпов Г. И., Самкаев И. М. (СПбГИЭУ)
Формирование структуры корпоративного управления инвестиционно-строительными проектами в жилищной сфере 229

Селютина Л. Г., Фролова Н. В. (СПбГИЭУ)
Саморегулирование строительной деятельности: опыт, проблемы, решения 233

Мостов И. С. (СПбГИЭУ)
Роль и функции заказчика-застройщика в системе управления инвестиционно-строительными проектами 242

Яковлев Ю. В. (СПбГИЭУ)
Организация управления проектами при строительстве для государственных и муниципальных нужд: проблемы и решения 249

Раздел 3

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

Васильева Н. В., Малеев Г. Н. (СПбГИЭУ)
Проблемы реконструкции объектов теплоснабжения жилищного фонда в Санкт-Петербурге 256

Глазков М. В. (СПбГИЭУ)
Привлечение инвестиций в развитие городского пассажирского транспорта крупного города (на примере Санкт-Петербурга) 263

Зарукина Е. В. (СПбГИЭУ)
Методы креативной педагогики в подготовке управленческих кадров сферы городского хозяйства 268

Кондратьева М. А. (СПбГИЭУ)
Научно-технический прогресс – основа инновационного развития инфраструктуры городского хозяйства 274

Константская Т. Ф., Малышев Р. П. (СПбГИЭУ, филиал в г. Пскове), *Сутырин Н. М.* (СПбГИЭУ)
Региональные особенности управления твердыми бытовыми отходами 280

Лебедев О. Т., Антонова Е. И. (СПбГИЭУ)
Степень влияния потенциальных точек экономического роста на развитие регионов 287

Любарская М. А., Татарникова М. А. (СПбГИЭУ)
О необходимости совершенствования методов обращения со специфическими потоками отходов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области 292

Маркин В. В. (СПбГИЭУ)
Экономическое обоснование целесообразности проведения политики энергосбережения на предприятиях регионального энергетического комплекса 298

Немкин П. В. (СПбГИЭУ)
Пути развития системы централизованного теплоснабжения в Санкт-Петербурге 305

Пахомова О. М. (ООО «Перспектива»)
Использование аппарата математического моделирования при разработке стратегии территориального развития Санкт-Петербурга 311

Семёнова Т. Ю. (СПбГИЭУ)
Территориальные формы поддержки инновационной деятельности в зарубежных странах 318

Чекалин В. С., Семёнова Т. Ю. (СПбГИЭУ)
Инновационное развитие регионов: вопросы методологии 326

Фролова Н. Н. (СПбГИЭУ, филиал в г. Выборге), *Малеева Т. В.* (СПбГИЭУ)
О дифференцированном подходе к разработке стратегии развития приграничного региона 334

Ситдиков С. А. (СПбГИЭУ)
Размещение заказов на капитальный ремонт жилищного фонда на конкурсной основе 340

Десятко Е. Н. (СПбГИЭУ)
Применение программно-целевого метода распределения государственных финансов в системе образования России (на примере федеральных целевых программ) 346

НАУЧНОЕ ИЗДАНИЕ

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЯМИ И ИМУЩЕСТВОМ В РЕГИОНЕ

Сборник научных трудов

Редактор *Т. В. Янова*
Корректоры *Т. В. Бракс, Т. О. Гольмдорф*
Компьютерная верстка *Л. А. Солдатовой*
Оформление обложки *Т. Л. Демидовой*

ИД № 00918 от 02.02.2000 г.
Подписано в печать 20.11.07. Формат 60×84 1/16. Бумага типогр. № 1.
Печать цифровая. Усл.-печ. л. 21,0. Уч.-изд. л. 20,0. Изд. № 70. Тираж 150 экз. Заказ 1387.

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

709
-1-

-1- 11 08 - 3 / 709

Университет ИНЖЭКОН

Актуальные проблемы управления инвестициями и имуществом в регионе

Сборник научных трудов

Актуальные проблемы управления инвестициями и имуществом в регионе

2007448459

ИНЖЭКОН
ИПК
ENGECON