

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Мировой опыт и отечественная практика показывают, что эффективность процесса совершенствования управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости следует рассматривать с позиций конечного результата - возведения зданий и сооружений, объектов производственной и непромышленной сферы, жилья и инфраструктуры в нужный срок и требуемого качества, причем с оптимизацией экономических результатов как с точки зрения заказчика, так и всех участников инвестиционного процесса.

Известно, что организация инвестиционного процесса в развитых зарубежных странах отличается чрезвычайным разнообразием ее конкретных форм и методов, но по своему содержанию эти формы могут быть сгруппированы в три характерных типа организации.

Во-первых, это традиционный тип организации, при котором архитектурное и технологическое проектирование выступает автономным этапом инвестиционного цикла и осуществляется в рамках соглашения между заказчиком и специализированной проектной фирмой. Готовый проект передается для реализации победившей в конкурсе или специально выбранной заказчиком общестроительной фирме, которая заключает с заказчиком подрядный договор определенного типа, причем часть работ, передавая при этом субподрядным строительным фирмам.

Во-вторых, это проектно-строительный тип организации, осуществляемый фирмой, концентрирующей как выполнение проекта, так и осуществление процесса строительства, координацию деятельности субподрядных фирм, а также организацию поставок материалов и оборудования.

И наконец, организации - «профессиональное управление строительством», которое впитало в себя определенные черты уже упомянутых выше форм организации. Это достигается благодаря новой организационной структуре - профессиональному управляющему, в роли которого может выступать, например, консультационная фирма, обладающая необходимым опытом работы по инвестиционному процессу и методам его оптимизации. Представляя интересы заказчика в инвестиционном процессе, такая фирма проводит анализ альтернативных вариантов строительства и проектирования, уровня сметных расходов, изучает условия рынка рабочей силы, консультирует заказчика по вопросам строительной технологии, помогает ему в выборе проектно-строительной фирмы для осуществления работ. Фирма — профессиональный управляющий по договоренности может также координировать поставки материально-технических ресурсов на строительную площадку и даже осуществлять часть проектных и строительных работ своими силами.

Совершенствование форм управления в муниципальном секторе экономики является актуальной проблемой сегодня для всей вертикали власти в связи с вступлением в силу 1 марта 2005 года Жилищного кодекса РФ и с 1 января

2006 года нового Закона № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».

Их успешная реализация на местах тесно связана с решением актуальных проблем социально-экономического развития муниципальных образований — это повышения эффективности управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости, которые носят широкий и многоаспектный характер.

Анализ состояния инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в российских и зарубежных городах показывает, что все города, испытывают большие финансовые трудности, связанные с тем, что национальные и федеральные органы, а также органы субъектов Федерации и аналогичных им по статусу территориальных образований (земель, штатов, провинций) перекладывают на местные уровни управления все возрастающее бремя расходов, удерживая у себя львиную долю налоговых и вне налоговых поступлений.

В этих условиях в европейских странах получают распространение стратегии, заключающиеся в том, что муниципальные образования должны научиться сами зарабатывать деньги. Эти стратегии находят выражение в сформировавшейся в последнее время в Европе концепции европейского «города-предпринимателя», полностью применимой к условиям российских муниципальных образований с учетом особенностей, условий, возможностей, ресурсов, традиций.

По оценке специалистов Евроситис «город-предприниматель» -это прежде всего механизм развития частно-общественного партнерства, когда город, который проявляет активность, способен мобилизовать местные экономические, интеллектуальные, социальные ресурсы и предпосылки, разработать на этой основе четкую стратегию экономического развития.

В самом общем смысле стратегия «города-предпринимателя» состоит в усилении его экономической конкурентоспособности. Для этого города должны стремиться к развитию следующих характеристик:

- экономическая эффективность и разнообразие производственного сектора, занимающего определенную нишу в мировой экономике, где результаты его деятельности отличаются высокими количественными и особенно качественными показателями;

- наличие квалифицированного человеческого капитала и традиций; успеха добьются те города, у которых будут люди, способные

- работать в областях, требующих высокого уровня знаний и умения обращаться с современной информацией в областях, где предстоит конкуренция;

- правильно организованные институциональные сети; конкурентоспособные города нуждаются в наличии разнообразных связей производства с конструкторскими бюро, научными институтами, учреждениями высшего образования, банками, частными фирмами для более эффективного использования знаний и интеллектуальных способностей наиболее квалифицированных специалистов и персонала (должны быть созданы условия для их эффективной деятельности: технические и научные парки, «бизнес инкубаторы» для индивидуальной научной и конструкторской работы и др.);

- правильно организованная среда; города должны быть приспособлены не только для работы, но и для жизни в них. Конкурентоспособным городам требуются определенные экономические, социальные и культурные условия для привлечения и удержания потенциально мобильных квалифицированных кадров;

- правильно организованные социальные пропорции; экономическое процветание не может возникнуть в среде неравноправия; социальная сплоченность и экономическая конкуренция - это две взаимодополняющие, а не взаимоисключающие сущности;

- качественная организация связи. Частично это означает инфраструктурные коммуникации (железные и автомобильные дороги, аэропорты, морские порты, электросвязь и др.). Но коммуникации являются также процессом определенного уровня культуры, определенного отношения к проблеме.

Развитие системы управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости можно проследить на примере наиболее масштабных проектов, предпринятых на основе частно-общественного партнерства, т.е. взаимодействия муниципалитетов с частными структурами.

Для реализации сложных инвестиционных проектов на рынке недвижимости необходимо создать соответствующую систему управления, эффективно функционирующий экономический механизм, который бы постоянно совершенствовался и позволял выполнять социально значимые инвестиционные проекты на рынке недвижимости.

В Москве в середине 1990-х годов было принято решение о коренном изменении управления развитием инвестиционной деятельности на рынке недвижимости. Потребовалось создать систему внебюджетного планирования развития города. И такой внебюджетный источник был создан, благодаря нему за 5 лет на основе самокупаемости было построено 4 млн 700 тыс. кв. м жилья. Рассмотрим основные черты процесса формирования и функционирования современного механизма управления инвестиционной деятельностью компаний на рынке недвижимости на примере Департамента внебюджетной политики строительства города (сегодня Департамент инвестиционных программ строительства) правительства Москвы (далее - Департамент).

Положением о Департаменте перед правительством Москвы поставлен широкий круг задач, и ему предоставлены необходимые права в пределах его компетенции.

Департамент призван принимать участие в обеспечении разработки и реализации принятой правительством Москвы политики в сфере развития строительства города, в проведении и формировании единой финансово-экономической политики в области строительства города, в разработке механизмов ее реализации, а также предложений и мер, направленных на совершенствование системы управления инвестиционной деятельностью компаний на рынке недвижимости.

Департаменту поручено принимать участие в разработке предложений по подготовке проектов законодательных актов города Москвы, правовых актов мэра Москвы, правительства Москвы по вопросам, отнесенным к компетенции Департамента, осуществлять организацию, координацию и методическое руководство инвестиционной финансово-экономической работой в строительной отрасли города в соответствии с программами правительства Москвы, разработку совместно с другими органами исполнительной власти города целевых программ строительной отрасли и приоритетных инвестиционных программ города, обеспечивать эффективное использование средств, выделяемых правительством Москвы и уполномоченными органами на реализацию социально-экономических программ города и организацию оперативного контроля над их расходованием.

В круг задач Департамента включено формирование предложений по размещению объектов, предназначенных для реализации на коммерческой основе, подбор земельных участков для этой цели, формирование перечней строек (городского заказа) в соответствии с перспективными годовыми программами проектно-изыскательских работ и строительства объектов, финансируемых за счет средств целевого бюджетного жилищно-инвестиционного фонда, формирование и размещение на конкурсной основе заказов на материально-техническое обеспечение строительства объектов за счет средств целевого бюджетного жилищно-инвестиционного фонда, организация строительства объектов городского заказа, финансируемых Департаментом.

На Департамент возложено выполнение функций городского инвестора по строительству жилых домов, предназначенных для реализации на коммерческой основе (включая финансирование проектно-изыскательских работ по разработке проектов застройки микрорайонов и проектов привязки жилых домов, затрат на отселение и др.), а также других объектов коммерческого назначения.

Департаменту поручено привлечение в установленном порядке инвесторов для финансирования городских строительных программ, разработка и представление в правительство Москвы предложений по созданию привлекательных условий для капиталовложений инвесторов, привлечение на конкурсной основе коммерческих банков и иных кредитных организаций (включая зарубежные) для финансирования городских строительных программ, выполнение функций городского заемщика от лица правительства Москвы в части заемных средств, привлекаемых на реализацию инвестиционной программы, финансируемой из целевого бюджетного жилищно-инвестиционного фонда, оформление договоров поручительства или залога, обеспеченных имуществом города Москвы, в соответствии с законодательными и нормативными правовыми актами города Москвы.

В круг задач Департамента входят размещение на конкурсной основе заказов и заключение договоров с организациями, выполняющими функции заказчиков и подрядчиков на строительство жилых домов, нежилых помещений, гаражей, а также других объектов, предназначенных для коммерческой реализации, в том числе организация и проведение тендеров и инвестиционных кон-

курсов; реализация в установленном порядке принадлежащих Москве жилой и нежилой площади, гаражей и других объектов, построенных по городскому заказу, в том числе за счет средств Целевого бюджетного жилищно-инвестиционного фонда, а также жилых и нежилых помещений, передаваемых городу по итогам реализации инвестиционных проектов; осуществление контроля над ходом их реализации и поступлением средств; управление средствами из целевого бюджетного инвестиционного фонда города, обеспечение формирования и исполнения сметы фонда.

Важной задачей Департамента является участие в определении приоритетных направлений совершенствования управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости.

Департаменту поручено участие в работе по развитию в Москве системы ипотечного (залогового) кредитования городских строительных проектов и программ, участие в разработке и реализации системы мер, направленных на более полное использование возможностей финансового и фондового рынков в интересах решения городских программ (подготовка предложений и реализации городских ценных бумаг Москвы, разработка экономических механизмов привлечения финансово-кредитных учреждений и финансированию городских инвестиционных программ, разработка механизма использования новых схем привлечения финансовых ресурсов для городских нужд).

До появления Департамента в 1997 г., можно сказать, никто в масштабах города не оценивал экономическую эффективность возводимого в Москве жилья. Жилье продавали, но никто не задавался вопросом: а не работаем ли мы себе в убыток.

Начиная с 1998 г. политика правительства Москвы принципиально изменилась и этот сложный процесс стал рентабельным, позволяющим зарабатывать деньги для города и тратить их на социальные нужды.

В целях повышения эффективности использования капитальных вложений, снижения стоимости строительства, развития экономических принципов управления городской собственностью, регулирования процессов реализации недвижимости на коммерческой основе, а также осуществления контроля над привлечением средств сторонних инвесторов и населения в строительство жилья в системе Департамента внебюджетной политики строительства города созданы государственные унитарные предприятия: по управлению инвестиционными процессами - «Москва-Центр»; «Московский городской центр продажи недвижимости» («Центр-Инвест»); «Московское городское предприятие по содействию в реализации кондоминиумов и созданию товариществ собственников жилья» («Мосжилкомплекс»); «Строительный торговый комплекс»; «Московский городской центр реализации нежилых помещений» («Мосреалстрой»).

Повысилась наполняемость внебюджетного жилищно-инвестиционного фонда, средства которого используются на строительство бесплатного муниципального жилья и объектов социальной инфраструктуры. Активизировалась работа по поиску инвесторов и реализации объектов незавершенного строительства и нежилых помещений.

Все учрежденные и функционирующие в составе Департамента предприятия имеют четкие и ясные критерии экономической эффективности своей деятельности и не являются в ней монополистами.

Департамент формирует инвестиционную привлекательность объектов, проводит подрядные торги, заключает генподрядные и инвестиционные договоры, формирует внебюджетный жилищно-инвестиционный фонд, работает с титульными списками строек и заданиями на проектирование. Определяются цели строительства и примерные цены реализации жилья, сроки проектирования и строительства, местоположение объектов, типы жилых домов, осуществляется маркетинг состава квартир.

Одна из главных задач Департамента - гарантировать соблюдение интересов участников инвестиционно-строительного процесса и москвичей: кредиторам и инвесторам - возврат средств, городу - новое жилье, москвичам - высокое качество квартир.

Департамент ведет социально значимые программы, такие, как «Комплексная реконструкция жилых районов пятиэтажной застройки», «Реконструкция исторического центра» и др. Он стремится строить с наибольшей выгодой для столицы, чтобы, вложив два рубля, выручить пять и за счет этой разницы построить новые дома, в том числе предназначенные безвозмездно для переселения москвичей из сносимого фонда, коммунальных квартир очередникам. Продажа каждых 2,3-2,5 м коммерческого жилья обеспечивает строительство 1 кв. м социального жилья для безвозмездной передачи его малоимущим очередникам и переселяемым из устаревшего и сносимого жилого фонда.

С целью более широкого распространения экономических принципов управления собственностью, повышения уровня эксплуатационных услуг и осуществления необходимого контроля над использованием жилого фонда и нежилых помещений Департаментом и подведомственными ему государственными унитарными предприятиями проводится работа по оказанию практической помощи в регистрации кондоминиумов и созданию товариществ собственников жилья (ТСЖ).

Важнейшими условиями совершенствования механизма управления инвестиционной деятельностью компаний на рынке недвижимости является развитие инфраструктуры и формирование инвестиционной привлекательности районов и территорий города. Среди приоритетных направлений развития города, согласно постановлению правительства Москвы от 6 августа 1996 г. № 654 «О ходе реализации Основных направлений градостроительного развития Москвы на период до 2010 г.» входят: экология; развитие транспортной системы и связи; развитие инженерной и социальной инфраструктуры, инфраструктуры бизнеса (деловые и офисные центры); строительство гостиниц и развитие туризма; строительство торговых комплексов; развитие сферы общественного питания и производства продовольственных товаров; модернизация промышленных предприятий и конверсия; развитие стройиндустрии; ремонт и строительство жилья; создание паркингов и гаражей.

Москва формирует собственную систему гарантий и страхования иностранных инвестиций на рынке недвижимости: обеспечением возвратности кре-

дитов залогом городского имущества или бюджетными доходами города, предоставлением гарантий в форме поручительства правительства Москвы, созданием страховых фондов в зарубежных банках, развитием титульного страхования (страхования прав собственности). Инвесторам при реализации городских программ правительство Москвы предлагает следующие формы сотрудничества: создание совместных предприятий в форме акционерных обществ и других форм; создание предприятий со 100%-ным частным капиталом; участие инвесторов в приватизации городских предприятий; заключение инвестиционных договоров в области недвижимости, предусматривающих долевое распределение площадей реконструированных зданий между городом и инвесторами; кредитование инвестиционных проектов; реализация проектов на концессионной основе; участие инвесторов в проектах на конкурсной основе; приобретение акций, облигаций муниципального займа и других ценных бумаг, недвижимости, прав долгосрочной аренды земельных, участков.