

# НЕДВИЖИМОСТЬ: ЭФФЕКТИВНЫЕ ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ЭКСПЕРТИЗЕ, ОЦЕНКЕ И УПРАВЛЕНИИ

---

---

УДК 69.003.12; 69.003.13

## ЭФФЕКТИВНОСТЬ ТЕХНОЛОГИЙ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ НА ПРИМЕРЕ ПЕРИНАТАЛЬНОГО ЦЕНТРА

*Н. В. Купчикова, В. С. Сухарева*

*Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)*

Представлены предложения по внедрению инновационных технологий в управление муниципальной собственностью и привлечению потенциальных инвесторов.

**Ключевые слова:** инновации, муниципальная собственность, управление, модернизация, анализ, прогноз.

The suggestions for the introduction of innovative technologies in municipal property management and for the attracting potential investors are presented.

**Key words:** innovation, municipal property, management, modernization, analysis and forecasts.

Управление муниципальной собственностью в нашей стране регулируются, в первую очередь, Конституцией Российской Федерации. Под муниципальной собственностью понимают систему отношений по присвоению населением муниципального образования пользованию, владению и распоряжению инфраструктурой, природными ресурсами. Муниципальная собственность может быть представлена совокупностью характеристик как вещественный комплекс или как стоимостной комплекс с рыночной и капитализированной ценностью. В обоих случаях муниципальная собственность является объектом управления, то есть на нее оказывает воздействие собственник для достижения определенных результатов.

В общем, в состав муниципальной собственности входят следующие объекты движимого и недвижимого имущества:

- 1) финансово-кредитные организации;
- 2) муниципальные предприятия и организации;
- 3) муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения;
- 4) муниципальные управления здравоохранения;
- 5) другие природные ресурсы, которые находятся в муниципальном ведении.

В зависимости от функциональных особенностей выделяют:

- 1) объекты муниципальной собственности, которые необходимы для реализации качественных функций собственника;
- 2) муниципальные учреждения культуры, образования, здравоохранения, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления;
- 3) объекты муниципальной собственности, которые входят в систему муниципального хозяйства [1, 2].

Цель данного исследования – разработка концептуальных положений и научно-практических мер по модернизации управления собственностью, находящейся в муниципальном ведении на примере перинатального медицинского центра.

Рассмотрим один из объектов муниципального ведения на примере перинатального центра в городе Астрахань.

Перинатальный центр – это медицинское учреждение, которое оказывает квалифицированную высокотехнологичную стационарную помощь в области акушерства, гинекологии, неонатологии и хирургии новорожденных, а также осуществляет консультативно-диагностическую и медико-реабилитационную помощь женщинам и детям раннего возраста.

Объект строительства – перинатальный центр – будет располагаться в Кировском районе города Астрахани, на ул. Кирова. Район возведения жилого комплекса благоприятен для строительства.

Объект инвестирования представляет собой здание, состоящее из четырех корпусов, план типового этажа представлен на рис. 1.

Кировский район находится в территориально-планировочном районе, который насчитывает численность 118 083 тыс. человек (22 % населения города). Рост селитебной значимости района будет, в первую очередь, связан с появлением значительных массивов многоэтажной жилой застройки и развитием центров обслуживания. Все жилые образования района застраиваются многоэтажной застройкой с размещением необходимых центров обслуживания и предприятий сферы услуг, образования и медицины.

Учреждение будет располагаться на выделенном земельном участке, в муниципальной собственности, поэтому наиболее целесообразным станет оформление земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Объект строительства создается по заказу Министерства здравоохранения АО и имеет организационно-правовую форму ГБУЗ АО (государственное бюджетное учреждение здравоохранения Астраханской области «Перинатальный центр»).

Решение о предоставлении земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования является основанием для государственной регистрации права и должно соответствовать требованиям действующего законодательства.

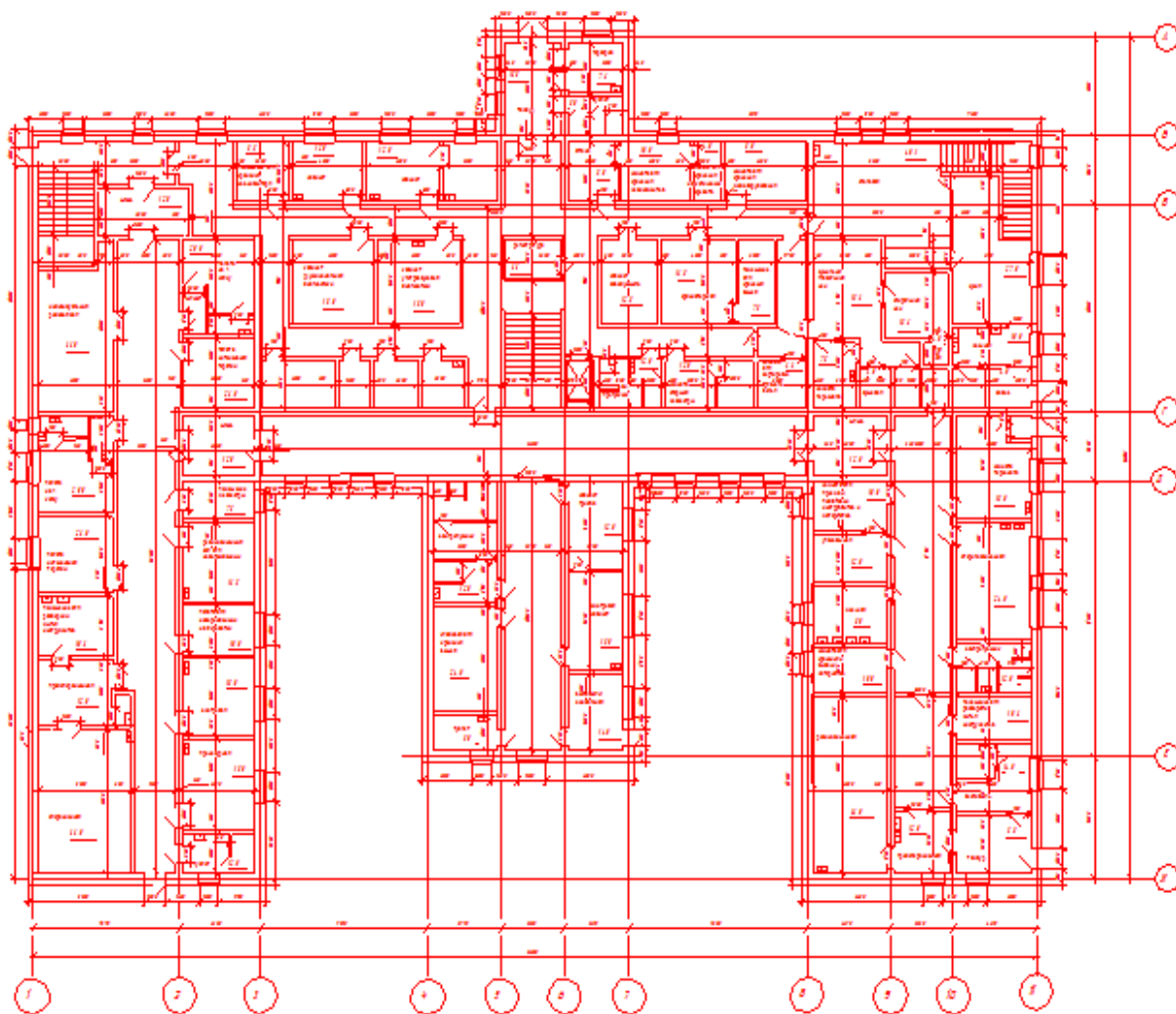


Рис. 1. План типового этажа перинатального центра

В ходе исследований и на основе критериев оценки местоположения объект была проведена оценка доходным и затратным подходами для выявления эффективности функционирования перинатального центра для муниципальной казны в случае продажи или передачи в другую форму собственности:

Стоимость строительства затратным методом составила (в ценах 2013 г.): **974 574 720 млн руб.**

Рыночная стоимость доходным подходом составила: 214 294 736 млн руб.

Удельный вес для затратного метода = 70 %

Удельный вес для доходного метода = 30 %

Тип подхода	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес, %	Конечная доля
Затратный	974 574 720	0,7	682 202 304
Доходный	214 292 736	0,3	64 288 421

$\Sigma = 1 \quad \Sigma = 746 490 725$  млн руб.

Базовым законодательным актом, регулирующим организацию местного самоуправления, является федеральный закон № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г.

В практике муниципального управления выделяют три основных уровня управления муниципальным имуществом:

1) оперативный – управление многоквартирными жилыми домами (управление объектами);

2) тактический метод управления заключается в решении вопросов, которые решаются во взаимодействии с программами и задачами других муниципальных комплексов (управление активами);

3) стратегический метод включает в себя решение следующих задач:

- займы и кредиты под залог объектов недвижимости;
- программы развития акционерных предприятий при участии муниципалитета;
- организация совместного управления собственностью (муниципалитета и товариществ собственников жилья).

В сфере управления муниципальными объектами, должно преследоваться несколько целей:

1) оптимизация структуры собственности для более полной реализации функций муниципальной власти;

2) увеличение доходов и сокращение расходов города за счет повышения эффективности управления местными предприятиями;

3) развитие предпринимательства и снижение монополизации отдельных отраслей народного хозяйства.

Реализация же этих целей требует решения следующих задач:

1) достижение высокого уровня прозрачности управления через совершенствование системы учета объектов и создание открытых баз данных;

2) обеспечение контроля за функциональным использованием и надлежащей сохранностью муниципального имущества;

3) введение обязательного планирования предприятий.

Конечно, развитие муниципального хозяйства невозможно без строительства новых объектов, так как оно занимает важное место в развитии экономики страны.

На сегодняшний день все большую актуальность приобретает внедрение современных технологий и методов управления, отдельными объектами недвижимости. В этой связи в управлении должно быть заложено стремление к тому, чтобы управлять недвижимостью как инвестиционным ресурсом, охватывающим сложный и достаточно широкий круг вопросов, включающий управление и оценку собственности, анализ и прогноз рынка, маркетинг и т. п.

В настоящее время в нашей стране функционирует множество лечебно-профилактических учреждений, которые находятся в муниципаль-

ном управлении. Для разработки эффективной стратегии управления перинатальным центром был проведен анализ по нескольким параметрам, который показал, в каких ЛПУ граждане преимущественно обслуживаются (табл. 1).

Таблица 1

Анализ работы функционирования лечебно-профилактических учреждений в России по данным Министерства здравоохранения РФ

<i>Наименование учреждения</i>	<i>Количество по России</i>	<i>Оснащенность дорогостоящим оборудованием, %</i>	<i>Количество больных в год, чел.</i>	<i>Средняя стоимость лечения за 14 дней</i>
Больничные учреждения	57484	70	1 149 680 000	17 000
Диспансерные учреждения	2352	30	933 744	15 000
Амбулаторно-поликлинические учреждения	937	10	950 642	15 000
Санитарно-курортные учреждения	3471	5	40 000	25 000
Лечебные учреждения скорой помощи	1302	15	5 268 179	13 000
Санитарно-противоэпидемиологические учреждения	4502	15	406 239	14 000
Учреждения охраны материнства и детства	1916	90	11 496 000	30 000

Одним из путей извлечения дохода от функционирования перинатального центра является предоставление коммерческих услуг. Анализ средней стоимости услуг, оказываемых в перинатальных медицинских учреждениях России, показал значительно завышенную стоимость предоставляемых услуг, ввиду недостаточного количества подобных центров в нашей стране (см. табл. 2).

Таблица 2

Анализ средней стоимости услуг, оказываемых в перинатальных медицинских учреждениях России на 2014 г.

<i>Наименование услуги</i>	<i>Стоимость</i>
<b>Консультации специалистов</b>	
Первичная консультация акушера-гинеколога + УЗИ	3 500
Вторичная консультация акушера-гинеколога + УЗИ	2 500
Консультация д.м.н. + УЗИ	3 500
<b>Ведение беременности</b>	
Консультация д.м.н. + УЗИ	3 500
Выдача обменной карты	1 500

Материнские курсы	5 000
Контракт на ведение беременности	94 000
Контракт на ведение многоплодной или осложненной беременности	110 000
<b>Лабораторные исследования</b>	
Клинический анализ крови	500
Группа крови + резус-фактор	600
Онкомаркеры	600
Парус-тест	500
Анализ на чувствительность	2 500
<b>УЗИ-исследования</b>	
УЗИ	1 800
ЭКГ	500
УЗИ 3D	3 500
Процедуры поликлинического отделения	от 2 500 до 8 500
Операционные	от 7 300 до 2 000 000

В результате разработки эффективной стратегии управления перинатальным центром, расчета рентабельности, социально-экономических параметров проекта и анализа рынка было выявлено следующее.

1. Медицинские учреждения «охраны материнства и детства» во всем мире стоят на первом месте по количеству больных, что позволяет утверждать о необходимости резкого снижения данного показателя, путем ввода в эксплуатацию современных перинатальных центров оснащенных высокотехнологичным оборудованием и новыми технологиями.

2. Для достижения поставленных целей, в практике управления данным видом собственности более внимательно необходимо относиться к развитию информационного обеспечения, которое используется для принятия управленческих решений в системе в целом. В такой сложной организации необходимо систематизировать управленческую деятельность и свести к минимуму организационные простои. Для модернизации должно предполагаться внедрение новых информационных технологий. Они должны заключаться в наглядности и простоте понимания процессов, которые осуществляются в стенах данного учреждения.

3. Внедрение инновационных технологий управления и лечения необходимо, для развития перинатальных центров, что позволит увеличить показатель полезного времени и благополучно повлияет на течении периода лечения и будущим здоровьем пациента.

4. Обеспечение контроля за функциональным использованием и надлежащей сохранностью муниципального имущества должно вестись строго с введения обязательной стратегии планирования по управлению и эксплуатации медицинских центров [3, 4].

5. Анализ подсчета средней стоимости коммерческих услуг, оказываемых в перинатальных медицинских учреждениях России, показал зна-

чительно завышенную их стоимость ввиду недостаточного количества подобных центров в нашей стране

#### **Список литературы**

1. Грабовый П. Г. Экономика недвижимости : учеб. пособие. – М., 2001.
2. Грабовый П. Г. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом : учеб.-практ. пособие. – М. : Изд-во АСВ, 2009.
3. Купчикова Н. В., Убогович Ю. И. Экспертиза местоположения недвижимости и экспресс-оценка коммерческого потенциала территории на примере строительства современного жилого комплекса // Перспективы развития строительного комплекса. – Астрахань, 2013. – Т. 2. – С. 62–66.
4. Колчунов В. И., Скобелева Е. А., Купчикова Н. В. Сравнительный анализ уровня реализации функции города «жизнеобеспечение» в Центральном и Южном федеральных округах РФ // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. – ЮГЗУ, 2014. – № 1 (5). – С. 22–26.