

- Стройиздат, 1984.- 96 с.: ил. 46 ( Охрана окружающей среды)
2. Туровский И.С. Обработка осадков сточных вод.- 3-е изд., перераб. и доп.-М.: Стройиздат, 1988.-256 с.: ил.( Охрана окружающей среды)
  3. Аксёнов В.И., Ничкова И.И., Петрова Н.А. Обезвоживание труднофильтруемых осадков сточных вод процессов металлопокрытий. Тезисы докладов Всесоюзного семинара. “Экологически чистые технологии покрытий металлов, проблема обезвоживания и утилизации стоков гальванических производств”. Пермь, 1990. - С.7.
  4. Галкин Ю.А. Проблемы очистки сточных вод автомобильных моек и пути их решения. Материалы Международного симпозиума “Чистая вода России-97”, Екатеринбург.-1997. С.117.
  5. Свиридов В.В., Свиридов А.В., Уласовец Е.А., Обадин Д.Н., Ермаков Д.В. Использование новых реагентов-гидрозолей для решения технологических водных проблем. Материалы Международного симпозиума “Чистая вода России-97”, Екатеринбург.-1997. С.157.

## **ПУТИ РЕАЛИЗАЦИИ РЕФОРМЫ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА**

Г.С. ЕЖИКОВА канд. экон. наук, доц., Э.Д. ЕПИШИНА

*Пермский государственный технический университет*

Развитие рыночных отношений открывает новую перспективу для проведения реформ городского хозяйства, в том числе формирование базы, отражающей реальные рыночные цены на недвижимую собственность, для исчисления налога на имущество. Недвижимое имущество составляет наибольший удельный вес (до 80 %) достояния страны, и, поэтому, становится основным источником налогообложения на государственном и местных уровнях. Следовательно, благосостояние государства, субъектов РФ, городов и районов, населения напрямую зависит от уровня развития рынка

недвижимости, активности операций с недвижимостью и системы налогообложения, стимулирующей эффективное развитие рынка недвижимости.

По новому налоговому кодексу, принятому в первом чтении Государственной Думой РФ 30 апреля 1997 г., устанавливаются следующие положения:

1. Порядок и условия налогообложения недвижимости на территории города определяется городским представительным органом местного самоуправления (ст. 1041).
2. Налогоплательщиками признаются предприятия, организации и физические лица, являющиеся собственниками объектов недвижимости. Налогоплательщиками в отношении находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов недвижимости признаются предприятия, организации и физические лица, владеющие этими объектами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (ст. 1042).
3. Объектом налогообложения признается находящееся на территории города недвижимое имущество (ст. 1043).
4. Налоговая база в отношении каждого объекта налогообложения определяется как рыночная стоимость этого объекта (ст. 1044).
5. Налоговые ставки устанавливаются представительными органами местного самоуправления. Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от вида использования недвижимости, категорий налогоплательщиков или иных обстоятельств, предусмотренных актом о налоге, принимаемым представительным органом местного самоуправления (ст. 1046).

Рынок недвижимости сегодня бурно развивается, делая наглядным и очевидным имущественное расслоение общества. Введение налога на недвижимость на основе рыночной стоимости позволит соотносить достояние различных слоев общества и направить часть доходов наиболее обеспеченных

владельцев на помощь малообеспеченным слоям населения, сделав рынок недвижимости социально приемлемым. В этом смысле налогообложение недвижимости можно считать средством социализации рынка недвижимости. Возможность взимать налог на основе рыночной стоимости предполагает, что:

а) известен как сам объект недвижимости, так и его характеристики и стоимостная оценка;

б) известен налогоплательщик, его права и ограничения прав. Таким образом, введение налога - это средство сделать рынок недвижимости законным. И, наконец, это средство сделать рынок недвижимости общественно понятным, создать базу информации об объектах, наладить систематический учет, упорядоченное описание объектов, обеспечивая тем самым информационную доступность недвижимости, и опосредованно, способствуя росту оборотов рынка. Создание всеобъемлющего реестра недвижимости не под силу отдельным участникам рынка недвижимости, или их объединениям - это задача органов государственной власти. Стимулом к созданию информационной базы по недвижимости является перспектива получать доход в бюджет за счет обложения ее налогом.

В связи с проведением городской реформы и принятием нового налогового кодекса политика городских властей, по нашему мнению, должна учитывать вопросы проведения массовой оценки для определения базы налогообложения, системы соответствующих изъятий в бюджет, стратегии развития территорий.

Рациональная позиция по данному вопросу могла бы основываться на следующих посылах:

1. Государственная (муниципальная) власть предназначена для согласования интересов частного лица и сообщества и реализации общепризнанных и общественно необходимых программ и действий.

2. Политика изъятий в бюджет (и его расходования) должна быть "справедливой", т.е. понятной и предельно близкой к сложившимся традициям развития города, в рыночных условиях - экономически обоснованной.

Для реализации программы по проблеме необходимо создание реестра недвижимости, разработка методики определения дифференцированных ставок налога на недвижимость.

Работу подобного масштаба можно проводить только в рамках массовой оценки.

В настоящее время в Перми наиболее развитым среди других рынков городской недвижимости, является рынок жилья, а поэтому рынок жилья является самым приемлемым для апробации моделей массовой оценки в условиях нового налогового законодательства. Система массовой оценки должна удовлетворять следующим требованиям:

1. Оценке подлежит рыночная стоимость жилого фонда, именно она является мерилем ценности для индивида (в Перми приватизация именно жилья охватила все слои населения).

2. Оценка должна сплошно покрывать территорию города и в разумные сроки пересматриваться, так как элементы модели неизбежно претерпевают изменения с течением времени. Это требует проведения глубокого статистического анализа.

3. Модель должна быть проста в применении, чтобы она была доступна для понимания и проверки профессиональными экспертами (строителями, экономистами, специалистами эксплуатационных служб, экспертами по недвижимости и т.д.).

4. Модель изначально должна учитывать факт конкуренции собственников недвижимости на ограниченном городской чертой пространстве. Это необходимо, если мы хотим построить модель, предназначенную для описания рыночных процессов (и прогнозирования их развития), суть которых - постоянное колебание спроса и предложения на рынке недвижимости.

Работа по массовой оценке жилья должна вестись в трех направлениях:

1. Идентификация объекта недвижимости, включая техническое обследование и диагностику жилья по типу застройки.

2. Социологическое обследование, т.е. определение соотношения налогового бремени различных слоев населения.

3. Исследование рынка недвижимости на всей территории города, определение рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья.

Сегодня в этом направлении проводится исследовательская работа сотрудниками кафедры экспертизы недвижимости на базе строительного факультета Пермского государственного технического университета (ПГТУ) при тесном сотрудничестве научных кадров почти всех кафедр факультета. В частности, разрабатывается автоматизированная система градостроительного проектирования, целью которой является создание надежного и легко используемого инструмента, с помощью которого органы городского управления могли бы вести перспективную и текущую хозяйственную политику по вопросам развития и управления отдельных инфраструктур городской среды в условиях подготовки и проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства. Разрабатываются также направления повышения качества и снижения стоимости ремонтно-строительных работ в коммунальном жилищном фонде, пути повышения энергетической эффективности зданий и другие.

Только в комплексном решении всех проблем на научной базе, с привлечением высококвалифицированного научного потенциала, в тесном сотрудничестве и взаимоувязке всех вопросов, возможно эффективное решение глобальной задачи, которая сегодня стоит перед руководством города.