УДК 624 (075.8)

АТУЕВА ЭНАРА БАДУРСУЛТАНОВНА

к.э.н., доцент

ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»,
e-mail: enara555@yandex.ru

БУТТАЕВА САИДА МУХТАРОВНА

к.э.н., доцент

ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»,
e-mail: buttaeva.saida@rambler.ru

ГАДЖИЕВА НАИРА АЛЬБЕРТОВНА

к.э.н., доцент

ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»,
e-mail: enara555@yandex.ru

DOI:10.26726/1812-7096-2020-01-115-124

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ ОСНОВ УПРАВЛЕНИЯ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ ДАГЕСТАН

Аннотация. Цель работы. Исследование посвящено поиску направлений совершенствования механизма государственного управления недвижимостью в Республике Дагестан с учетом специфики развития регионального рынка недвижимости. **Методология проведения работы.** Основными методологическими инструментами исследования являются научный анализ, сравнение, аналитический и эмпирический методы. **Результаты.** Разработан алгоритм и модель управления объектами недвижимости, в т. ч. построение моделей государственного управления рынком недвижимости в Республике Дагестан, следовательно, осуществлена выработка и обоснование предложений по совершенствованию управления объектами недвижимости. **Область применения результатов.** Научные заключения исследования могут применяться государственными структурами в процессе разработки и принятия решений по управлению и оценке рынка недвижимости в регионе.

Выводы. Можно сделать заключение о важности и первоочередности гибкого государственного построения рынка недвижимости в стране и регионе. Для этого от государственных структур требуется проведение целенаправленного регулирования решения проблем по вопросам недвижимости в следующих аспектах: — обеспечение устойчивого развития рынка земли, совершенствуя экономические и организационные механизмы оборота прав, связанных с осуществлением операций с недвижимым имуществом различной формы собственности, а также взаимоотношений лиц относительно собственности на земельные участки; — предоставление государственной защиты прав собственности на различные виды недвижимости юридических и физических лиц в процессе построения и регистрации прав владения; — формирование эффективной политики государства по градостроительству, подчиняя его жестким качественным критериям, и, исходя из этого, утверждение инвестиционных проектов; — упорядочение инструментов налоговой и в целом законодательной политики; — обеспечение дальнейшего проведения устойчивой, четко выверенной и регламентированной государственной направленности политики в сфере обеспечения стыка взаимодействия рынка недвижимости и рынка ценных бумаг; — формирование гибкой социальной политики в направлении повышения уровня взаимосвязи жилищного строительства и рынка недвижимости, гарантирующей обеспечение жилой недвижимостью социально нуждающихся категорий населения; — упорядочение рынка недвижимости в вопросе регламентирования распоряжения недвижимой собственностью, что требует применения новых технологий управления ею, обеспечивающих экономию бюджета на управление и содержание объектов недвижимости, и позволяет выявить дополнительные ресурсы для развития производства в данной отрасли; — дальнейшее применение эффективных форм организационного управления объектами недвижимости, в частности: совершенствование риэлторских услуг, формирование профессиональных общественных объединений, развитие системы электронного риэлтора; создание единой информационной сети бизнес информации, сервейинг; — внедрение гибких схем ипотечного кредитования с длительным периодом погашения финансовых обязательств; а также определение экономических направле-

ний поддержки финансовых учреждений государством, осуществляющих ипотечное кредитование и др.; — совершенствование системы инвестиционных механизмов рынка недвижимости; — внедрение инструментов оперативной диагностики управления затратами, связанными с созданием объектов недвижимости. Данные направления требуют дальнейшего теоретического исследования и эффективного развития.

Ключевые слова: институциональные основы управления, недвижимость, рынок недвижимости, оценка, ипотечное кредитование, риэлторские операции, сервейинг.

ATUEVA ENARA BADURSULTANOVNA

*Ph. D. in Economics, associate Professor, Dagestan state technical University,
e-mail: enara555@yandex.ru*

BUTTAEVA SAIDA MUHTAROVNA

*Ph. D. in Economics, associate Professor, Dagestan state technical University,
e-mail: buttaeva.saida@rambler.ru*

GADZHIEVA NAIRA ALBERTOVNA

*Ph. D. in Economics, associate Professor, Dagestan state technical University,
e-mail: enara555@yandex.ru*

IMPROVING THE INSTITUTIONAL FRAMEWORK FOR GOVERNANCE REAL ESTATE MARKET IN THE REPUBLIC OF DAGESTAN

Abstract. Purpose of work. The research is devoted to the search for ways to improve the mechanism of state real estate management in the Republic of Dagestan, taking into account the specifics of the development of the regional real estate market. **Methodology of the work.** The main methodological tools of the research are scientific analysis, comparison, analytical and empirical methods. **Results.** The algorithm and model of real estate management, including building models of state management of the real estate market in the Republic of Dagestan, therefore, the development and justification of proposals for improving the management of real estate objects has been carried out. **Scope of the results.** Research findings can be used by government agencies in the process of developing and making decisions on the management and evaluation of the real estate market in the region. **Conclusions.** We can draw a conclusion about the importance and priority of flexible state construction of the real estate market in the country and region. To do this, government requires purposeful regulation of the problem solving on real estate issues in the following aspects: — sustainable development of a land market, improving economic and organizational mechanisms of turnover rights relating to the implementation of real estate transactions of various forms of ownership, and the relationship between individuals regarding the ownership of the land; — providing state protection of property rights to various types of real estate of legal entities and individuals in the process of building and registering ownership rights; - forming an effective state policy on urban development, subordinating it to strict quality criteria, and, based on this, approving investment projects; - streamlining the tools of tax and legislative policy in General; — ensuring an ongoing and sustainable, precisely balanced and regulated state in the policy orientation in the sphere of ensuring seamless interaction of the real estate market and securities market; — formation of flexible social policies to enhance the level of interrelation of housing and real estate market, guaranteeing the provision of housing to socially needy people; - regulation of the real estate market in the issue of regulating the disposal of real estate, which requires the use of new technologies for managing it, providing budget savings for the management and maintenance of real estate, and allows you to identify additional resources for the development of production in this industry; - further use of effective forms of organizational management of real estate, in particular: improving realtor services, the formation of professional public associations, the development of an electronic realtor system; creation of a unified information network of business information, servicing — - introduction of flexible mortgage lending schemes with a long period of repayment of financial obligations; as well as identification of economic directions for support of financial institutions by the state that provide mortgage lending, etc.; — improvement of the system of investment mechanisms of the real estate market; — introduction of tools for rapid diagnostics of cost management related to the creation of real estate objects. These areas require further theoretical research and effective development.

Keywords: institutional foundations of management, real estate, real estate market, valuation, mortgage lending, realtor operations, servicing.

Введение. С изменением условий функционирования рынка во времени аспекты касаемо управления недвижимостью в стране становятся все более актуальными. Увеличение масштабов развития частной собственности в условиях рыночной экономики привело к возникновению необходимости разработки концептуальных положений о функционировании объектов недвижимого имущества в виде: казенной и, особенно, частной форм владения, и рынка недвижимости. С учетом специфики построения механизмов управления тем или иным типом материального имущества и разнообразием его форм научные трактовки и юридическое сопровождение, характеризующие недвижимость в различных отраслевых сферах, возникли в разные хронологические периоды. Многие вопросы формирования должного управления недвижимостью нуждаются в дополнительных исследованиях, учитывая текущую экономическую ситуацию и законодательные изменения.

Методы исследования. Сегодня важным становится системное исследование проблем формирования государственного управления и поиска верного механизма управления недвижимостью и с целью эффективного построения имущественных отношений.

Массовое жилищное строительство требует различных подходов к строительству и управлению недвижимостью, в котором комплексное строительство зданий или реконструкция существующих, в частности, жилых или предназначенных под офис или коммерцию, социальных объектов, является объективной необходимостью в постановке проблемы качественного обеспечения процесса возведения объектов недвижимости.

Управление недвижимым имуществом, находящимся во владении, можно рассматривать следующим образом:

а) субъектное управление недвижимым имуществом в виде отношений по управлению собственностью. Здесь подразумевается: определение четких границ разграничения собственности по видам; выделение государственно-муниципальной, федеральной и других видов собственности; систематизация диапазонов, а также приоритетов для развития тех или иных субъектов собственности. [32] Благодаря такому рассмотрению государству и частично муниципалитетам доступны определенные функции управления имущественными отношениями;

б) пообъектное управление собственностью, т. е. с позиций оценки их эффективного использования.

Взаимоотношения собственников по вопросам управления множеством имеющих место форм и видов собственности требует четкой регламентации посредством законодательного определения статуса организаций государственной формы собственности, их организационно-правовых разновидностей, лицензирования, банкротства, налогообложения и т. д., что осуществляется только государством, в т. ч. поощрение или, наоборот, стимулирование их развития.

Государство в качестве непосредственного владельца в экономике страны выполняет его важнейшую функцию – управление имущественными вопросами.

Открывающиеся возможности сегодня быть значимым участником в решении вопросов с недвижимостью (владение, покупка, реализация, наследование и т.п.) становятся реальными в силу наличия определенных правовых регламентов, при этом необходимо наличие представления её четкого содержания. Правовая среда управления недвижимостью на государственном, региональном и местном уровнях формируется за счет совокупности этих правовых норм под воздействием органов законодательной, исполнительной и судебной власти совместно с субъектами хозяйства и собственниками с использованием на основании этих нормативных актов соответствующих полномочий. Тем самым правовая среда для развития и функционирования недвижимости создает систему определенных стимулов и регламентов, что становится совокупной системой законодательных норм, отражая специфические особенности операций с недвижимостью каждого вида.

Для определения правовой среды можно выделить различные характерные уровни: а) законодательных и нормативных гарантий прав собственности; б) сложности процедур оформления прав и обеспечения функционирования объекта; в) упорядоченности фискальной и таможенной политики; г) правового обеспечения гарантий прав инвесторов; д) юридического закрепления обеспечения правил зонирования территории и градостроительства; е) ограничений, связанных с функционированием и развитием объектов со стороны государственных

структур по охране памятников; ж) наличия правовых ограничений для иностранных граждан, а также мигрантов; з) политических рисков как основной причины изменений в установлении правил и нормативов обеспечения функционирования рынка недвижимости [34].

Гражданский кодекс Российской Федерации [2] призван обеспечить прямое регулирование операций с недвижимым имуществом. Им устанавливается совокупность норм, принципов, понятий, которые способствуют улучшению законодательной базы с целью развития рыночных отношений.

Земельный кодекс РФ [5], также значимый после Гражданского кодекса РФ для управления объектами и рынком недвижимости, заключает, что земля является важнейшим компонентом природы, который используется как средство производства в сельском хозяйстве, и одновременно недвижимостью как объект права владения (п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

В процессе возникновения противоречий между нормами Земельного и Гражданского кодексов Российской Федерации [2] первые носят вторичный характер по отношению ко вторым. Земельный кодекс Российской Федерации [5] выступает в качестве закона и разрабатывает основные положения Гражданского кодекса Российской Федерации.

Градостроительный кодекс Российской Федерации [6] определяет правовые нормы в следующих сферах: градостроительное планирование, расселение граждан, благоустройство и развитие поселений города и сельских населенных пунктов. Развитие транспортной, инженерно-технической и социальной инфраструктуры, природопользования, сохранения объектов исторического и культурного наследия и охраны природы и внешней для объектов недвижимости среды в населенных пунктах также регламентируется с целью предоставления жителям должных условий для проживания.

Следует обозначить функциональные области в рамках регулирования развития объектов недвижимого имущества, связанных с управлением: непосредственно недвижимостью; финансовыми возможностями и нематериальными активами (интеллектуальной собственностью).

Управление недвижимостью, следовательно, является одним из видов управления собственностью и поэтому должно быть подчинено интересам владельца. Оно призвано обеспечить максимальную эффективность использования недвижимости в соответствии с интересами владельца.

Специфика управления имуществом также определяется такими факторами, как: цели собственника; масштабы и структура объекта управления; типы недвижимости.

С позиций запросов собственника, как правило, выделяют два вида основных типа управления недвижимостью, связанного с инвестициями и решением операционных проблем.

Операции с инвестициями в недвижимости образуют портфель активов с целью получения дохода от вложенного капитала в недвижимость и увеличения стоимости портфеля в будущем, включая составление и обновление портфеля, заинтересованность в увеличении прибыльности и снижении рисков.

Управление портфелем инвестиций в сфере недвижимости направлено на повышение доходности в рамках сочетания включенных в портфель объектов недвижимости с одновременным понижением уровня риска, связанного с владением ценными бумагами. Но полнообъемное решение этой задачи проблематично. Следовательно, портфель недвижимости всегда выступает результатом компромисса между стремлением к доходу и стремлением избежать риска. Как и на фондовом рынке, возможны разные по составу портфели – «агрессивные», «консервативные» и другие в зависимости от готовности инвестора рисковать. Однако независимо от разновидности портфеля его создание и поддержание в должном состоянии требует решения таких целей, как: 1) формирование портфеля из взаимодополняющих объектов недвижимости, отличающихся друг от друга по местоположению, размеру, типам и пр.; 2) актуализация портфеля, т. е. рассмотрение операций с недвижимостью на последовательных этапах осуществления этого процесса (приобретение, продажа, ликвидация, развитие).

Управление портфелем определяется поиском направлений решения в проблемных сферах, связанных с областью инвестиционно-финансовых решений. Выделяют значимые функции управления портфелем недвижимости: разработка стратегии инвестиционной политики, выработка программ инвестиций; определение объектов для проведения инвестиционных вливаний и реализации; подбор компаний для обеспечения управления объектами недвижимости,

заключения соответствующих договоров, разработки и реализации проектов; оформление отчетов по результатам управления портфелем для инвестора; направление чистых доходов портфеля инвестору [18].

Управление комплексами недвижимости формируются по функциональному назначению недвижимости (жилой, производственной, коммерческой и т. д.) либо на территориальной основе, либо на основе единства управления (единой управляющей компанией).

Основные проблемы, требующие разрешения на уровне управления комплексом объектов недвижимости: формирование политики в отношении комплекса (определение пользовательских сегментов для объектов, входящих в комплекс); поддержание отношений с владельцем и партнерами; координация и контроль над деятельностью управляющих объектами недвижимости. Целью управления на уровне управления недвижимостью является достижение максимальной отдачи от собственности. Основные задачи, решаемые при управлении недвижимостью: учет и отчетность; маркетинг; управление финансовыми потоками, связанными с объектами; технический менеджмент; обеспечение объекта и пользователей необходимыми ресурсами; управление занятостью объекта; управление работниками.

Недвижимое имущество является достаточно удобным объектом для государственного упорядочивания. Так как недвижимость имеет прочную связь с землей, то она всегда является объектом, находящимся на национальной территории с физической невозможностью его перемещения за пределы государственной границы. В связи с этим государство вправе устанавливать на своей территории такие правила регулирования, которые оно не смогло бы устанавливать за пределами своей территории. Можно выделить различные формы управления, такие, как: перераспределение имущества между частными и публичными собственниками и их налогообложение, регламентация правил использования и оборота недвижимости, что будет соответствовать совокупности всех видов управляющих воздействий в публично-правовой, территориальной, гражданско-правовой и финансово-экономической сферах [19].

Государственное управление осуществляется в отношении частного и публичного имущества. В случае с государственным имуществом применяется прямое управление, а управление в отношении частного имущества осуществляется косвенно посредством введения определенных запретов и ограничений.

При использовании недвижимости частным лицом государство вводит ограничения на ее использование путем регламентации использования и регулярных денежных выплат. Это обусловлено наличием общественного интереса в отношении недвижимости из-за ограниченности такого рода ресурса, что говорит о разнонаправленности общественного интереса с частным. В связи с этим для формирования механизма управления недвижимостью необходимо добиться компромисса в данном вопросе.

Противоречия существуют также между органами власти, стремящимися взять на себя полномочия, приносящие доход, и отдать затратные полномочия. Это происходит из-за отсутствия комплексного подхода к управлению недвижимостью, при этом ведомства стараются получить дополнительные ресурсы по управлению недвижимостью, в т. ч. и властные, упрощая решение стоящих перед ними задач. Это, к сожалению, пагубно сказывается на совершенствовании системы управления и ведет к ее непредсказуемости.

Управление недвижимостью имеет определенную иерархию соподчинения блоков управления этим процессом: первоначальные действия определяются законодательно в жестко установленном перечне, на который граждане не способны оказывать существенное влияние. Но имеет место обособленность органов власти, осуществляющих управление недвижимостью, от населения, что приводит к отсутствию обратной связи между ними. Мнение населения не учитывается еще и потому, что большая часть управляющих полномочий находится на федеральном уровне, а это приводит к невыполнению гражданами требований законодательства и недостижению поставленных задач управления.

К уменьшению эффективности управления и снижению отдачи от использования объектов недвижимости приводит также разделение полномочий между властными структурами, причем нередко необоснованно.

Государство может воздействовать на оборот или использование недвижимости несколькими способами:

- перераспределение имущества между государством и частными собственниками путем его приватизации или национализации;
- определение основ распоряжения имуществом;
- государственное регулирование оборота недвижимого имущества (регистрация, кадастровый учет, принудительное изъятие имущества у собственника);
- налоговое (финансовое) администрирование [19].

В процессе подобного воздействия применяются различные механизмы государственного управления недвижимым имуществом, определяемые следующими стратегиями, представленными на рис. [36]:

При управлении частным имуществом государство заинтересовано регулировать только приносящую доход предпринимательскую деятельность, причем, чем более эффективна такая деятельность, тем больше возможностей у государства для ее регулирования.

В общем случае в прибыльных отраслях частный собственник может самостоятельно и эффективно вести свою хозяйственную деятельность без вмешательства государства, но которое при этом имеет возможность регулирующего воздействия.

Слаборазвитой формой регулирования на данный момент остается регламентация использования недвижимости, что относится в первую очередь к градостроительному регулированию.

Механизмы государственного управления недвижимым имуществом

Необходимость регламентации использования недвижимости во многом обусловлена ограниченностью недвижимости как ресурса, что может ущемлять интересы остальных собственников, поэтому на собственника налагаются ограничения по ее использованию.

Установление государством жестких ограничений собственникам в управлении недвижимостью может иметь отрицательный эффект в виде уменьшения трудовых ресурсов и капитала, так, ужесточение правил приводит к снижению дохода, рыночной стоимости недвижимости и замедлению темпов роста.

Государство регламентирует деятельность в отношении недвижимости, устанавливая правила использования каждого объекта недвижимости на определенной территории, что способствует получению необходимого результата от деятельности собственников имущества. Механизмы регулирования в градостроительной, жилищной, земельной, природоохранной и природопользовательской [35] сферах разрабатываются для каждого объекта недвижимости свои.

В качестве способа управления недвижимостью также используется ее налогообложение, что стимулирует собственника к более эффективному использованию своей недвижимости для компенсации налоговых выплат. Помимо этого налогообложение является косвенным способом воздействия на оборот в зависимости от величины налога и эффективности механизма взимания налогов.

Недвижимое имущество возникает и становится объектом налогообложения со дня государственной регистрации прав на нее. Иногда это происходит не одновременно, из-за чего требуется ведение отдельного фискального реестра недвижимости (кадастра), отсутствующего на данный момент.

Механизм управления недвижимым имуществом предусматривает разработку системы ограничений, регламентирующей использование объектов недвижимости в рамках определенного диапазона регулирования.

Общей целью управления является обеспечение развития и сохранности недвижимости в интересах её владельцев и общества, включая прямое управление, осуществляемое собственниками недвижимости, и косвенное – государством. Достижение общей цели сопряжено с реализацией промежуточных частных целей, к которым относятся формирование и поддержание жилой и рекреационной среды обитания, коммунальной и социальной инфраструктуры и прочее.

Исходя из этого, государственное управление подразумевает обеспечение населения земельными участками и жильем, в т. ч. промышленную деятельность необходимой инфраструктурой для удовлетворения ими своих потребностей, а также защиту собственников и их имущества от иных лиц. В данном случае преобладает частный интерес, обеспечение которого является основной целью государственного управления, чему противопоставляется общественный интерес, направленный на обеспечение сохранности окружающей среды, лесного фонда, природных ресурсов и накладывающий ограничения для собственников и, в некоторых случаях, запрет на владение имуществом. Поэтому такой противоположный интерес частных и общества затрудняет реализацию фискальной государственной функции.

Таким образом, государственное управление сводится к достижению разносторонних целей с противопоставленными интересами путем оптимального сочетания меры и методов регулирования для компромиссного удовлетворения обеих сторон.

Интересы некоторых сторон могут противоречить не только интересам государства, но и противоположных сторон. В таком случае государство вынуждено разрешать такие конфликты, становясь за одну из сторон.

Выводы. В целях разрешения противоречий в государственном управлении можно предложить систему управления недвижимостью, включающую в себя принципы: минимизации затрат на управление в процессе вмешательства государства; минимизации усилий для достижения конечного результата; развития системы недвижимого имущества и общества в целом; результативности или достижения положительного результата; приоритета общественного интереса над частным; защиты законного владельца; равноценной компенсации; гуманистической направленности управления.

Реализовать на практике данные принципы одновременно не представляется возможным, так как некоторые из них предполагают принятие противоположных решений. Например, обеспечить реализацию принципа защиты законного собственника недвижимости не представляется возможным одновременно с принципом минимизации усилий для достижения конечного результата, а приоритетность общественного интереса над частным противоречит принципу защиты собственника и т. д. Поэтому необходимо устанавливать приоритеты. Так, принцип минимизации усилий будет более приоритетен, чем принцип защиты прав собственника, если первичной целью является увеличение оборота недвижимости.

Будучи многогранным процессом, управление недвижимостью включает задачи для специ-

алистов разного рода отраслей. С целью разрешения вопросов и возникающих противоречий управления недвижимостью необходима разработка системы принципов и механизмов государственного управления, учитывающей и сопрягающей такие понятия, как:

1) типологические виды и характерные особенности подконтрольных территорий и объектов недвижимости, связанных с ними;

2) стратегии построения систем управления на государственном уровне на основе системного подхода развития рынка недвижимости и определение им направлений и целей его функционирования;

3) принципы государственного управления, учитывающие взаимосвязь государства и недвижимости в виде правовых отношений;

4) механизмы регулирования вопросов с недвижимостью, свойственные для градостроительного, экономического, гражданско-правового и публично-правового пространства внешней среды;

5) критерии управления.

Территории, как правило, систематизируют в масштабах, сопоставимых с крупными муниципальными образованиями, и классифицируют по признакам преобладающих активностей. Таковыми типами территорий являются: промышленные, сельскохозяйственные, природоохранные, недропользовательские и рекреационные.

Можно выделить четыре вида стратегий высшего уровня: стратегия активизации развития, стратегия стабилизации развития, социальная стратегия и олигархическая стратегия, описывающие характер экономических и социальных аспектов развития, в частности: защиту прав собственности, градостроительное регулирование, результативность, сокращение затрат и усилий, общественный интерес и др. [36].

Некоторые муниципальные образования могут сочетать признаки нескольких типов территорий. В случае более глобального подхода на уровне субъекта Российской Федерации или всей страны данные принципы можно рассматривать, интегрируя характеристики и сочетания принципов и механизмов управления совокупности ряда типовых территорий муниципального уровня.

При выборе типа стратегий меняется лишь приоритетность задач и целей остальных стратегий, но не исключается вовсе. Это очевидно в отношении стратегических проблем социальной направленности, которые имеют место при возникновении изменений стратегий и приоритетов в числе задач государственного управления.

Литература

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.93. – М., 2002.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 09.02.2009) // СЗ РФ. 05.12.1994. N 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 09.04.2009) // СЗ РФ. 29.01.1996. N 5. Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 30.06.2008) // СЗ РФ. 03.12.2001. N 49. Ст. 4552.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019. [Электронный ресурс]. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 05.12.2019 г.).
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2019). [Электронный ресурс]. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 03.12.2019 г.).
7. Федеральный закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1997. 28 июля. № 30.
8. Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. об ипотеке (залоге недвижимости).
9. Федеральный закон №171-ФЗ от 23.06.2014 г. о внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
10. Постановление Правительства РФ от 13.03.2015 г. № 220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу».
11. Указ Президента РФ 7.05.2012 г. «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».
12. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старо-

- войтов. – 3-е изд., испр. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2014. С. 18–19.
13. Атуева, Э. Б., Шабанова, М. М., Гасанова, Н. М. Совершенствование методов оценки инновационно-инвестиционных предпринимательских проектов в строительстве // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2016. Т. 2 № 1.
14. Балабанов, И. Т. Экономика недвижимости : учебник. – М. : Питер, 2000.
15. Васильева, Л. С. Экономика недвижимости : учебник. – М. : Эксмо, 2008.
16. Горемыкин, В. А. Недвижимость : экономика, управление, налогообложение, учет : учебник / В.А. Горемыкин. – М. : КНОРУС, 2012.
17. Федеральный закон об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений от 25.02.99 г. № 39 – ФЗ // Нормативные акты для бухгалтера. 1999. № 7. С. 88–93.
18. Исламудинов, В. Ф. Универсальный подход к оценке эффективности и отбору инновационных проектов // Проблемы современной экономики. 2012. № 3.
19. Корнилов, П. П. К вопросу об анализе методик оценки инвестиционно-инновационной эффективности проектов в области жилищного строительства // Экономика строительства. 2014. № 1. С. 31–41.
20. Косарев, А. А. Формирование системы управления комплексами и портфелями недвижимости : автореф. дис. ... канд. экон. наук. – СПб., 2004. [Электронный ресурс]. – URL : <https://economy-lib.com>.
21. Озеров, Е.С., Тарасевич, Е. И. Экономика недвижимости : учеб. пособие. – СПб. : Изд-во СПбГПУ, 2005.
22. Смаглякова, Т. М. Методика комплексной оценки инвестиционной привлекательности регионов с учетом их отраслевой специализации / Проблемы современной экономики. 2007. № 3 (23).
23. Цымбаленко, С. В. Риски и расчет ставки дисконтирования в оценочной деятельности // Оценочная деятельность. 2006. № 3. С. 62–67.
24. Чурилова, Е. Е., Овчинникова, О. П. Методы оценки инвестиционного климата региона. // Экономические науки. 2014. Вып. № 9 (28) [Электронный ресурс]. – URL : <https://research-journal.org>.
25. Яхьяев, М. А. Особенности оценки эффективности инновационно-инвестиционных проектов и программ // Экономика и социум : современные модели развития. 2017 [Электронный ресурс]. – URL : <https://cyberleninka.ru>.
26. Davydova, A., Ibatullina, A., Pachkova, O. Estimation of innovative-investment development of the countries of the brics group // Journal of Economics and Economic Education Research. 2016. Vol. 17 [Электронный ресурс]. – URL : <https://dspace.kpfu.ru>.
27. Dudin, M. N. The organization approaches peculiarities of an industrial enterprise financial management / Dudin M.N., Lyasnikov N.V., Yahyaev M.A., Kuznetsov A.V. // Life Science Journal. 2014. T. 11. No. 9. P. 333–336 [Электронный ресурс]. – URL : <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otsenki-effektivnosti-innovatsionno-investitsionnyh-proektov-i-programm>.
28. Florio, M. Applied welfare economics : cost-benefit analysis of projects and policy. – London : Routledge, 2014 [Электронный ресурс]. – URL : <https://www.researchgate.net>.
29. Pugacheva, V. Analysis of Quantitative Methods of Risk Assessment and Selection of Optimal Method Using Venture Investment in Innovative Projects in Construction. 13 Dec 2016 [Электронный ресурс]. – URL : <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2016-0012>.
30. URL : http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=43DBF8AA-A2AB-E64A-A36F-FD96F835E637 (дата обращения: 01.12.2019 г.).
31. URL : <http://base.garant.ru/70785652/> (дата обращения: 25.11.2019 г.).
32. URL : <http://investrd.e-dag.ru/info/item/2> (дата обращения: 01.12.2019 г.).
33. URL : https://knowledge.allbest.ru/management/3c0a65635a2bd78b5c43a89421306d27_0.html.
34. URL : <http://www.aup.ru/>.
35. URL : https://studbooks.net/1562794/pravo/teoreticheskie_osnovy_upravleniya_nedvizhimostyu (дата обращения: 05.12.2019 г.).
36. URL : <https://infoclean.su/kliningovyi-daidzhest/vokrug-klininga/sanitarno-yepidemiologicheskaja-bezopasnost-obektov-kommercheskoi-nedvizhimosti/page-2.html>.
37. URL : <http://dibase.ru>.

References:

1. Konstituciya Rossijskoj Federacii ot 12.12.93. – М., 2002.
2. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 N 51-FZ (red. ot 09.02.2009) // SZ RF. 05.12.1994. N 32. St. 3301.
3. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' vtoraya) ot 26.01.1996 N 14-FZ (red. ot 09.04.2009) // SZ RF. 29.01.1996. N 5. St. 410.
4. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' tret'ya) ot 26.11.2001 N 146-FZ (red. ot 30.06.2008) // SZ RF. 03.12.2001. N 49. St. 4552.
5. Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 25.10.2001 N 136-FZ (red. ot 02.08.2019. [Elektronnyj resurs]. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (data obrashcheniya: 05.12.2019 g.).
6. Gradostroitel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 N 190-FZ (red. ot 02.08.2019) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.11.2019). [Elektronnyj resurs]. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (data obrashcheniya: 03.12.2019 g.).
7. Federal'nyj zakon o gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim ot 21 iyulya 1997 g. № 122-FZ // Sobranie zakonodatel'stva RF. 1997. 28 iyulya. № 30.
8. Federal'nyj zakon № 102 FZ ot 16.07.1998 g. ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti).

9. Federal'nyj zakon №171 FZ ot 23.06.2014 g. o vnesenii izmenenij v Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii i otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii v chasti sovershenstvovaniya poryadka predstavleniya zemel'nyh uchastkov, nahodyashchihsya v gosudarstvennoj ili municipal'noj sobstvennosti.
10. Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 13.03.2015 g. № 220 «Ob utverzhenii Pravil predstavleniya subsidij iz federal'nogo byudzhetna rossijskim kreditnym organizacijam i otkryтому akcionernomu obshchestvu».
11. Ukaz Prezidenta RF 7.05.2012 g. «O merah po obespecheniyu grazhdan RF dostupnym i komfortnym zhil'em i povysheniyu kachestva zhilishchno-kommunal'nyh uslug».
12. Asaul, A. N. *Ekonomika nedvizhimosti : uchebnik dlya vuzov* / A.N. Asaul, S.N. Ivanov, M.K. Starovojtov. – 3-e izd., ispr. – SPb.: ANO «IPEV», 2014. S. 18–19.
13. Atueva, E. B., SHabanova, M. M., Gasanova, N. M. *Sovershenstvovanie metodov ocenki innovacionno-investicionnyh predprinimatel'skih projektov v stroitel'stve* // Vestnik Belgorodskogo gosudarstvennogo tekhnologicheskogo universiteta im. V.G. SHuhova. 2016. T. 2 № 1.
14. Balabanov, I. T. *Ekonomika nedvizhimosti*. – SPb. : Piter, 2000.
15. Vasil'eva, L. S. *Ekonomika nedvizhimosti : uchebnik*. – M. : Eksmo, 2008.
16. Goremykin, V. A. *Nedvizhimost' : ekonomika, upravlenie, nalogooblozhenie, uchët : uchebnik* / V.A. Goremykin. – M. : KNORUS, 2012.
17. Federal'nyj zakon ob investicionnoj deyatel'nosti v Rossijskoj Federacii, osushchestvlyaeмой v forme kapital'nyh vlozhenij ot 25.02.99 g. № 39 – FZ // Normativnye akty dlya buhgaltera. 1999. № 7. S. 88–93.
18. Islamutdinov, V. F. *Universal'nyj podhod k ocenke effektivnosti i otboru innovacionnyh projektov* // Problemy sovremennoj ekonomiki. 2012. № 3.
19. Kornilov, P. P. *K voprosu ob analize metodik ocenki investicionno-innovacionnoj effektivnosti projektov v oblasti zhilishchnogo stroitel'stva* // Ekonomika stroitel'stva. 2014. № 1. S. 31–41.
20. Kosarev, A. A. *Formirovanie sistemy upravleniya kompleksami i portfelyami nedvizhimosti : avtoref. dis. ... kand. ekon. nauk*. – SPb., 2004. [Elektronnyj resurs]. – URL : <https://economy-lib.com>.
21. Ozerov, E.S., Tarasevich, E. I. *Ekonomika nedvizhimosti : ucheb. posobie*. – SPb. : Izd-vo SPbGPU, 2005.
22. Smaglyukova, T. M. *Metodika kompleksnoj ocenki investicionnoj privlekatel'nosti regionov s uchëtom ih otraslevoj specializacii / Problemy sovremennoj ekonomiki*. 2007. № 3 (23).
23. Cymbalenko, S. V. *Riski i raschet stavki diskontirovaniya v ochennoj deyatel'nosti* // Ochenochnaya deyatel'nost'. 2006. № 3. S. 62–67.
24. CHurilova, E. E., Ovchinnikova, O. P. *Metody ocenki investicionnogo klimata regiona*. // Ekonomicheskie nauki. 2014. Vyp. № 9 (28) [Elektronnyj resurs]. – URL : <https://research-journal.org>.
25. YAhyaev, M. A. *Osobennosti ocenki effektivnosti innovacionno-investicionnyh projektov i programm* // Ekonomika i socium : sovremennye modeli razvitiya. 2017 [Elektronnyj resurs]. – URL : <https://cyberleninka.ru>.
26. Davydova, A., Ibatullina, A., Pachkova, O. *Estimation of innovative-investment development of the countries of the brics group* // Journal of Economics and Economic Education Research. 2016. Vol. 17 [Elektronnyj resurs]. – URL : <https://dspace.kpfu.ru>.
27. Dudin, M. N. *The organization approaches peculiarities of an industrial enterprise financial management* / Dudin M.N., Lysanikov N.V., Yahyaev M.A., Kuznetsov A.V. // Life Science Journal. 2014. T. 11. No. 9. P. 333–336 [Elektronnyj resurs]. – URL : KiberLeninka: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otsenki-effektivnosti-innovatsionno-investitsionnyh-proektov-i-programm>.
28. Florio, M. *Applied welfare economics : cost-benefit analysis of projects and policy*. – London : Routledge, 2014 [Elektronnyj resurs]. – URL : <https://www.researchgate.net>.
29. Pugacheva, V. *Analysis of Quantitative Methods of Risk Assessment and Selection of Optimal Method Using Venture Investment in Innovative Projects in Construction*. 13 Dec 2016 [Elektronnyj resurs]. – URL : <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2016-0012>.
30. URL : http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=43DBF8AA-A2AB-E64A-A36F-FD96F835E637 (data obrashcheniya: 01.12.2019 g.).
31. URL : <http://base.garant.ru/70785652/> (data obrashcheniya: 25.11.2019 g.).
32. URL : <http://investrd.e-dag.ru/info/item/2> (data obrashcheniya: 01.12.2019 g.).
33. URL : https://knowledge.allbest.ru/management/3c0a65635a2bd78b5c43a89421306d27_0.html.
34. URL : <http://www.aup.ru/>.
35. URL : https://studbooks.net/1562794/pravo/teoreticheskie_osnovy_upravleniya_nedvizhimostyu (data obrashcheniya: 05.12.2019 g.).
36. URL : <https://infoclean.su/kliningovyi-daidzhest/vokrug-klininga/sanitarno-yepidemiologicheskaja-bezopasnost-obektov-kommercheskoi-nedvizhimosti/page-2.html>.
37. URL : <http://dibase.ru>.