



**Помощь студентам  
онлайн! Без посредников!  
Без предоплаты!  
<http://diplomstudent.net/>**

**Проектная глава диссертации: Мероприятия по эффективному управлению  
городской недвижимостью**

**ГЛАВА 3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЭФФЕКТИВНОМУ УПРАВЛЕНИЮ  
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

3.1. Анализ проблем современного состояния системы управления городской  
недвижимостью

3.2. Рекомендации по совершенствованию системы управления городской  
недвижимостью

## **ГЛАВА 3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЭФФЕКТИВНОМУ УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

### **3.1. Анализ проблем современного состояния системы управления городской недвижимостью**

В настоящее время, как на федеральном, так и на региональном уровне в России возрастает необходимость совершенствования системы управления городской недвижимостью. Представленный выше анализ системы управления городской недвижимостью Москвы показал, что на протяжении ряда лет, замечена динамика снижения доходов бюджета города от арендной платы на нежилые помещения; наблюдается снижение доли недвижимости, построенной за счет внебюджетных средств; а также в целом динамика внебюджетных источников финансирования имеет тенденцию к снижению и занимает небольшой удельный вес в общей сумме финансирования государственных программ Москвы. Финансовая жилищная политика РФ как на федеральном, так и на региональном уровне включает три основных элемента: финансирование приобретения жилья; финансирование строительства жилья; государственная поддержка в обеспечении жильем семей с невысоким уровнем доходов, то есть с доходами, недостаточными для получения в банках ипотечного кредита на рыночных условиях. Разработка и внедрение эффективных механизмов жилищного финансирования по трем данным направлениям является основой формирования современной стратегии жилищной политики и обеспечения доступности жилья для семей с различным уровнем доходов. Формирование жилищной политики является важнейшей частью государственной политики. Способы ее реализации, формы участия государства, масштабы и механизмы финансовой поддержки граждан зависят от множества факторов, среди которых следует выделить: уровень экономического развития страны; уровень жизни населения и его обеспеченность жильем; состояние жилищного фонда страны; масштабы развития ипотечного жилищного кредитования; условия

предоставления ипотечных жилищных кредитов; состояние сферы жилищного строительства; особенности законодательства, регулирующего жилищную сферу.

При этом, на федеральном и региональном уровне (на примере Москвы) можно определить основные слабые места в системе управления городской недвижимостью: слабая система аренды помещений, находящихся в собственности Москвы; не совершенствование системы выдачи жилищных субсидий, проблема определения кадастровой стоимости объектов; не совершенствование условий типового контракта проведения ГКО; закрытость отчетов по определению кадастровой стоимости; регистрационно-учетная проблема объектов кадастровой оценки; слабое привлечение российских и иностранных инвестиций в управлении недвижимостью города, а также развития государственно-частного партнерства, рисунок 3.1.

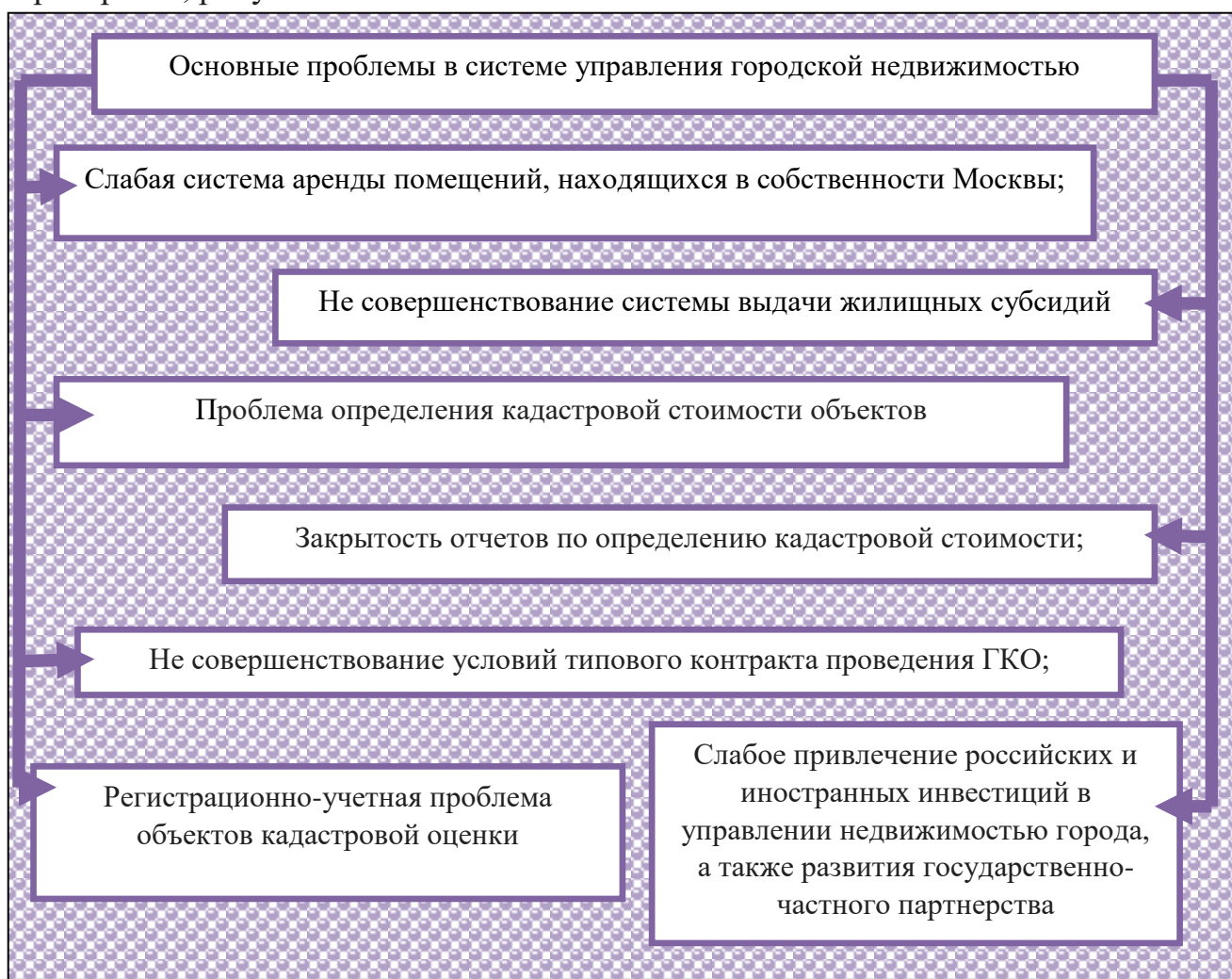


Рисунок 3.1. Основные проблемы в системе управления городской недвижимостью Москвы (на региональном и федеральном уровне)

Рассмотрим подробнее проблемы в системе управления городской недвижимостью.

1) Слабая система аренды помещений, находящихся в собственности Москвы. В настоящее время Москва предлагает 225 нежилых помещений в аренду, при этом на льготные программы по аренде приходится всего 4 объекта недвижимости, рисунок 3.2.



Рисунок 3.2. Количество нежилых помещений Москвы, предоставляемый в аренду (по данным на октябрь 2019г.)<sup>1</sup>

Аренда нежилых помещений Москвы осуществляется на основании Постановления Правительства Москвы от 25 декабря 2012 г. N 809-ПП «Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы»(с изм. и доп. от 2 июля 2019 г.). Данным Постановлением предусмотрен: перечень случаев установления ставки арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в собственности г. Москвы, на льготных условиях; ставки ежемесячной арендной платы за размещение оборудования базовых станций подвижной радиотелефонной связи на объектах, утвержденных распоряжением Правительства Москвы от 29 ноября 2012 г. N 752-РП «Об утверждении Перечня объектов государственной собственности г. Москвы для первоочередного

<sup>1</sup> Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы[Электронная версия][Ресурс: [www.mos.ru/dipp/](http://www.mos.ru/dipp/)];

размещения оборудования базовых станций подвижной радиотелефонной связи»; ставки арендной платы за предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), находящиеся в имущественной казне г. Москвы, расположенные в пределах административных границ г. Москвы, Приложение 6.

Однако, очевидно, что существующие ставки по аренде нежилых помещений Москвы, следует считать завышенными, так как объем предоставляемого в аренду недвижимого имущества на протяжении ряда лет не снижается. Более того, замечены случаи завышения существующих ставок аренды муниципальной недвижимости Москвы. В частности, рассмотрим один из случаев незаконного увеличения аренды Департаментом имущества Москвы<sup>2</sup>. На 459,5%, или с 3658,40 руб. до 16 812,40 руб. за квадратный метр в год – на столько департамент городского имущества Москвы (ДГИ) решил единоразово повысить плату за аренду дома в центре Москвы аудиторской фирме «Бизнес-класс-аудит». Письмо с уведомлением компания получила в январе 2014 года, но не согласилась с условиями и обратилась в суд, потому что ставка изначально была нерыночной, так как речь шла об инвестициях. В 1999 году компания «Бизнес-класс-аудит» договорилась, что «за недорого» передается архитектурный памятник XIX века в аварийном состоянии, который возвращается в отреставрированном виде через 20 лет, то есть в 2019 году. В ремонт четырехэтажного особняка на Лубянке площадью 887 кв. м. «Бизнес-класс-аудит», было вложено более 150 млн. «докризисных» рублей и сейчас занимает его на основании охранно-арендного договора. До 2014 года город ежегодно повышал ставку на 10%.

В конце 90-х особо остро стояла проблема сохранения культурного наследия: в бюджете просто не было денег на его ремонт и содержание. В конфликте арендатора и арендодателя суду было важно найти баланс между их стремлениями, в том числе – учесть общественные интересы, в которых налагаются ограничения на пользование объектами культурного наследия. В то

---

<sup>2</sup> Дорогой инвестор: как департамент имущества поднял арендную ставку на 459,5% [Электронная версия][Ресурс: <https://pravo.ru/review/view/129771/>];

же время, арендатор не может платить по необоснованно низкой ставке, а арендодатель – незамедлительно взыскивать с арендатора многократно большую цену после того, как последний отреставрирует объект и тем самым увеличит его рентабельность. Повысить плату за аренду до рыночного уровня возможно только тогда, когда арендатор «отработает» затраты на ремонт за счет экономии на льготной ставке.

Судебные поиски баланса интересов могут не совсем соответствовать рыночной обстановке, где арендатор по результатам переговоров может рассчитывать на несколько большую выгоду от ремонта, чем просто компенсация его стоимости. «Безусловно, арендатор вкладывается в ремонт и иные улучшения помещения только для того, чтобы минимизировать затраты на аренду, получить льготные условия (период без индексации, арендные каникулы) на долгосрочную перспективу». С другой стороны, зачастую арендаторы получают городскую недвижимость по низкой цене, а затем пересдают по рыночным ставкам. Однако, по данным компании «Бизнес-класс-аудит» не предоставляет помещений в субаренду, а занимает здание сам.

Таким образом, арендатор, который решил оспорить повышение ставки на 459,5%, в суде доказывал, что контрагент злоупотребляет правом (ст. 10 ГК): «Повышение платы исходя из обычаев делового оборота должно быть разумно обосновано инфляционными процессами или отставанием от арендного рынка» (дело № А40-198025/2015). Помимо этого истец представил аналитические отчеты, согласно которым рыночные ставки на коммерческую недвижимость в 2014 году упали на 30%.

Арбитражный суд Москвы не оценил в своем решении этих отчетов, а вместо этого обратился к п. 2.4 Постановления Правительства Москвы от 25 декабря 2012 г. № 800-ПП (в редакции от 01 июля 2013 г.). Он гласит, что ставки устанавливаются на основании отчета независимого оценщика. В уведомлении для истца ссылок на подобный отчет не содержалось, отметила первая инстанция. В то же время в иске она решила отказать из-за пропуска срока исковой давности. Однако, применять следовало не общий трехгодичный срок, а специальный

трехмесячный, который ч. 4 ст. 198 АПК дает на обжалование ненормативных актов публичных органов.

«Бизнес-класс-аудит» обжаловал это решение, указывая на то, что уведомление об увеличении платы – это гражданская сделка, а не правовой акт, а значит, на ее оспаривание у истца есть три года. Кроме того, он продолжал настаивать, что город все-таки злоупотребляет правом, ссылаясь на п. 22 Постановления Пленума ВАС № 73 от 17 ноября 2011 г. Как указано в этом пункте, арендодатель не может в одностороннем порядке увеличивать плату непропорционально изменению средних рыночных ставок на аналогичные объекты. В противном случае он злоупотребляет правом, а суд вправе ему отказать.

9-й Арбитражный апелляционный суд опять не оценил аргументов истца о недобросовестности контрагента, хотя разрешил дело в пользу арендатора. Как подчеркнула вторая инстанция в постановлении, опубликованном 31 мая, АСГМ правильно решил, что для повышения ставки необходим отчет независимого оценщика, хотя и ошибся с определением срока исковой давности. Раз уведомление является гражданской сделкой, то и срок к ней применяется трехгодичный, заключил 9-й ААС. Увеличение оплаты он объявил недействительным. Итак, среди юристов нет сомнений в том, что апелляция разрешила дело верно, а первая инстанция допустила промах с определением срока исковой давности. Институт злоупотребления правом не спасет, если речь идет об аренде государственного или муниципального имущества. Собственник таких объектов не может по своему желанию изменять договор – он должен следовать определенной процедуре, предусмотренной правовыми актами. И суды в первую очередь проверяют, соблюдены ли эти требования и есть ли отчет об оценке<sup>3</sup>. Отметим, что примеров, когда нарушаются права арендодателя Московской недвижимости, не мало, в рамках данной работы достаточно сложно описать все существующие ситуации. Поэтому следует отметить, что нарушение прав

---

<sup>3</sup> Дорогой инвестор: как департамент имущества поднял арендную ставку на 459,5% [Электронная версия][Ресурс: <https://pravo.ru/review/view/129771/>];

арендополучателей и подача заявлений в суды, в первую очередь приводит к росту судебных затрат из бюджета Москвы, что является негативным фактором.

## 2) Не совершенствование системы выдачи жилищных субсидий в Москве.

Жилищная субсидия- это сертификат на назначенную сумму, который применяется на строго установленные цели в течение указанного в нем периода. Финансируется такая программа из средств федерального, либо региональных бюджетов. Основными категориями лиц, которые могут получить жилищную субсидию являются: многодетные семьи, имеющие на попечении не менее 3 детей(возраст иждивенцев ограничивается восемнадцатью либо двадцатью тремя годами при очной форме обучения); молодые семьи до 35-летнего возраста; лица, состоящие на государственной службе; сотрудники бюджетных ведомств; военные; молодые рабочие и служащие, переезжающие в сельскую местность для работы в аграрной сфере; сироты; малообеспеченные лица; ветераны; инвалиды; прочие категории льготников. Субсидия на жилье предоставляется не всем гражданам. Перечень лиц строго закрепляется в нормативно- правовых актах. Получение субсидий регламентируется Жилищным кодексом. В частности, статьями 50 и 51 ЖК РФ установлено право на такую преференцию, а также круг граждан, которым они положены<sup>4</sup>. По имеющимся данным Москвы, с 2016г. наблюдается снижение количества людей, получивших жилищные субсидии; и на 2018г. количество человек составило 991260, а это на 4,55% ниже показателя 2016г., рисунок 3.3.

Снизилось и количество семей, которым были назначены субсидии, в 2018г. этот показатель составил 641195 семей, годом ранее количество семей составляло 658642. В целом, в динамике с 2016г. наблюдается снижение как количества семей, так и количества человек, которым были назначены субсидии. Количество семей, получающих субсидии в административных округах г. Москвы, представлены на рисунке 3.4.

---

<sup>4</sup> Какие жилищные субсидии существуют в Москве в 2019 году и кто может ими воспользоваться – формы и примеры расчета и порядок получения [<https://businessobzor.ru/kakie-zhilishhnye-subsidii-sushhestvujut-v-moskve-p1.html>];



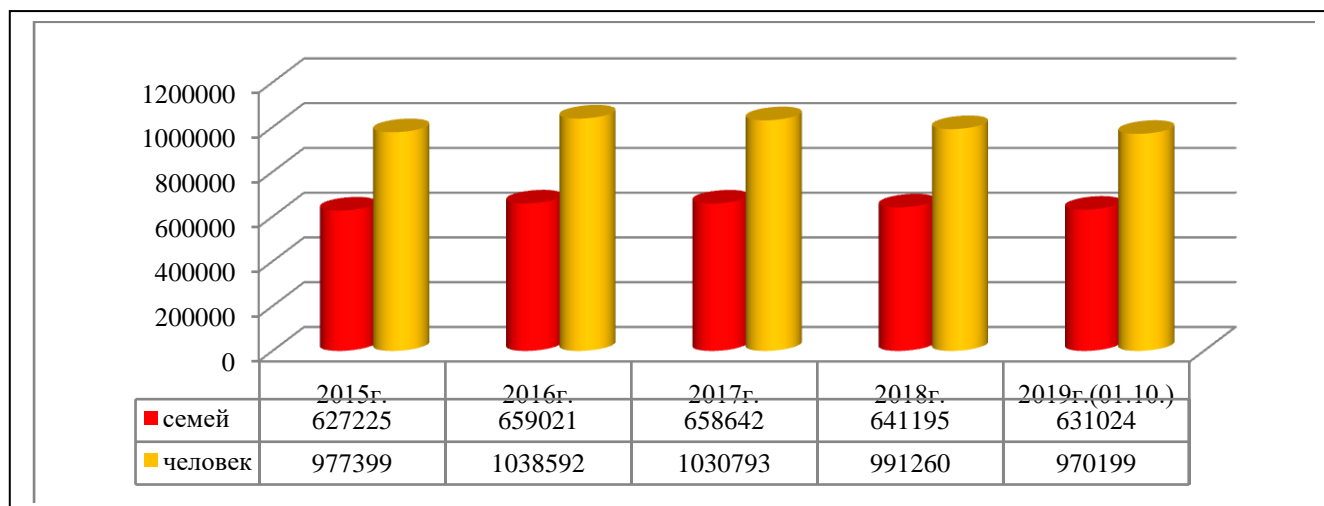


Рисунок 3.3. Динамика назначенных субсидий в Москве с 2015 г. по 2019г. (01.10.)<sup>5</sup>

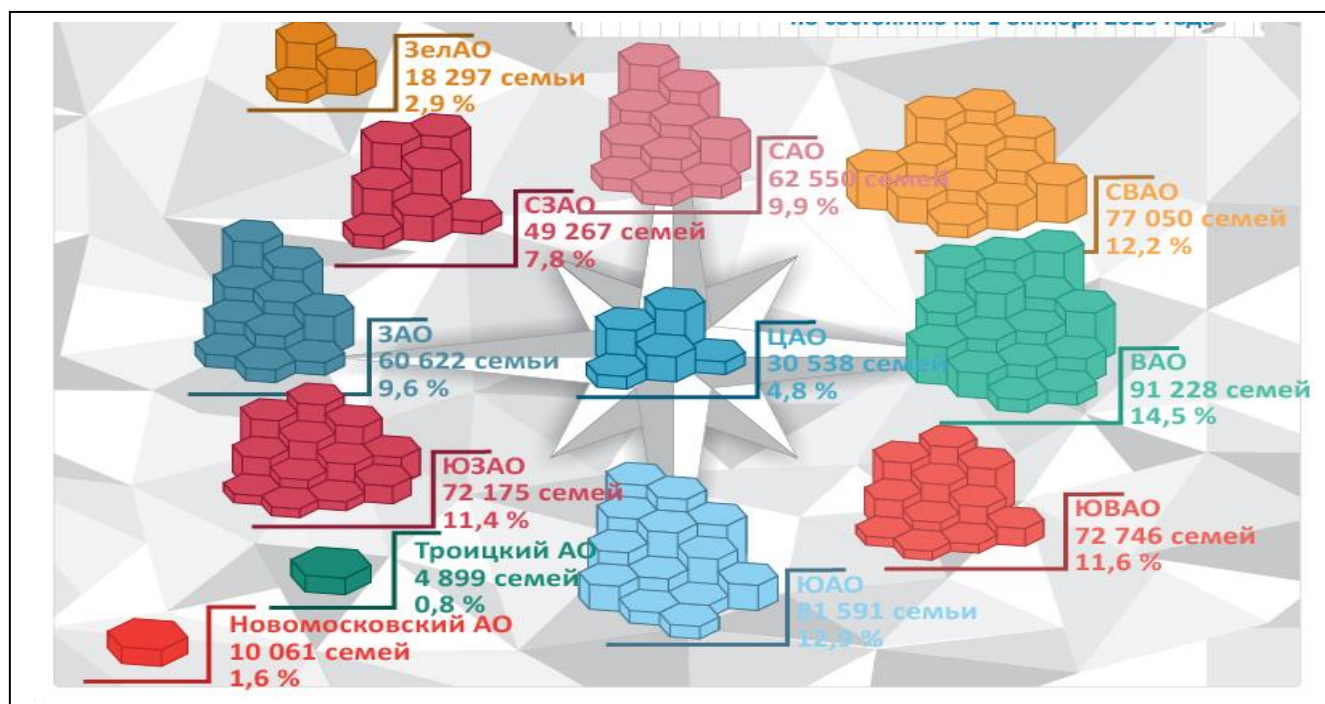


Рисунок 3.4. Количество семей, получающих субсидии в административных округах г. Москвы на 01 октября 2019г.

Наибольший процент семей, получающих субсидии приходится на следующие округа Москвы: ЮАО, СВАО, ВАО, доля таких семей в этих округах составляет более 12,0%. По социальному составу, получающих субсидии в Москве больше всего приходится на пенсионеров, их доля занимает 82,2%,

<sup>5</sup> Городской центр жилищных субсидий Москвы [Электронная версия] [Ресурс: <http://www.subsident.ru/>];

небольшой удельный вес приходится на многодетных и одиноких матерей, рисунок 3.5.



Рисунок 3.5. Социальный состав семей, получающих субсидии в Москве по данным на 01.10.2019г.<sup>6</sup>

Максимальный доход семьи, дающий право на получение субсидии с 01.01.2019г. представлен в Приложении 7. Отметим, что средними показателями по Москве по жилищным субсидиям на 01.10.2019г. являются: средний совокупный доход семьи- 30226,91руб., среднедушевой доход семьи - 19659,78руб., среднее начисление за ЖКУ на семью-3397,69 руб., средний размер субсидии на семью-2523,52руб. За 2019г. отделами жилищных субсидий г. Москвы зарегистрировано 1097824 обращения граждан. Стандарты Москвы, применяемые при определении прав граждан на предоставление субсидий представлены в Приложении 7.

Таким образом, слабым местом в выдаче субсидий по г. Москве следует считать, что всего небольшой процент многодетных семей и одиноких матерей получают субсидии. Да и в целом динамика выдачи субсидий показывает снижение. Сложные жилищные проблемы, тесные условия, недостаток финансовых средств на покупку жилья, сложности в получении субсидии, все это

<sup>6</sup> Городской центр жилищных субсидий Москвы[Электронная версия][Ресурс: <http://www.subsident.ru/>];

отрицательно сказывается и на социально-экономических показателях России, в частности, решения демографической проблемы. За последние годы наблюдается снижение, как количества рождаемости (Рисунок 3.6)<sup>7</sup>, так и увеличения среднего возраста при рождении первого ребенка.

Отметим, что в первом полугодии 2019 года усилилась тенденция снижения числа родившихся детей, наметившаяся еще в 2015 году. Число детей, родившихся в России за январь-июнь 2019 года, снизилось на 8,1% по сравнению с тем же периодом 2018 года, а по недавно опубликованным данным за январь-июль - на 7,4%. Росстат отмечает, что за последние 15 лет средний возраст рождения ребенка заметно вырос. Так, в 2018 году большинству россиянок, родивших первенца, было 26 лет. На эти данные ссылается RT. Согласно данным исследования за 2018 год, второго ребенка женщина рождает в 30 лет, третьего - в 31, а четвертого - в 33 года. Пятого ребенка и последующих детей чаще всего рожают 34-летние россиянки<sup>8</sup>.

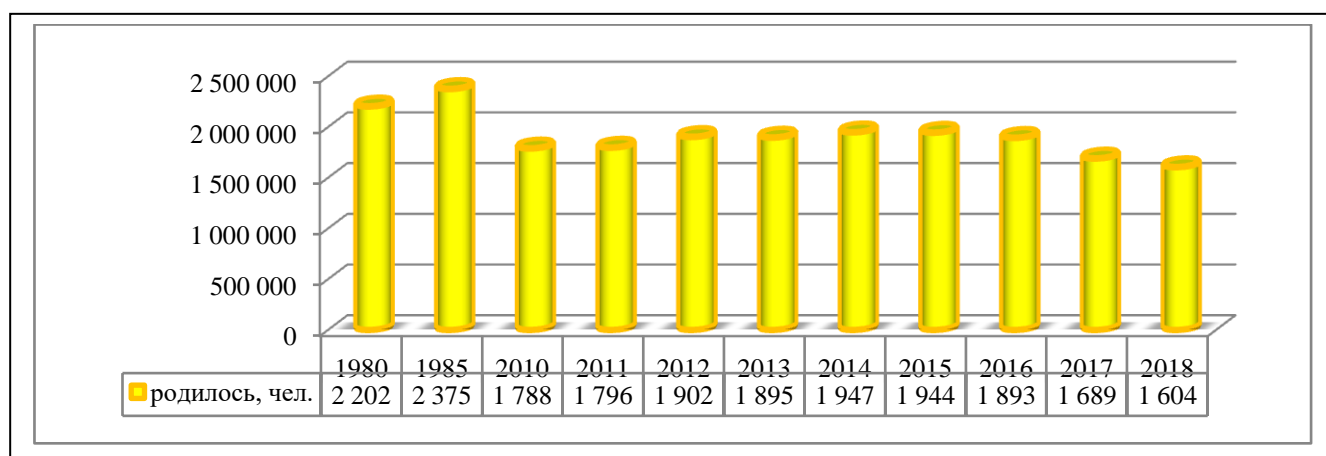


Рисунок 3.6. Динамика показателей рождаемости в России с 1980-2018 гг.

Служба статистики также прогнозирует, что в будущем этот показатель продолжит расти. Семьи откладывают время рождения первого ребенка на более поздний срок, поскольку хотят получить хорошую работу, продвигаться по

<sup>7</sup> Таблица рождаемости по годам (Россия)[Электронная версия][Ресурс: <https://worldtable.info/gosudarstvo/tablica-rozhdaemosti-po-godam-rossija.html>];

<sup>8</sup> Первый ребенок: когда рожают россиянки[Электронная версия][Ресурс: <https://www.gazeta.ru/business/2019/08/09/12567319.shtml>];

карьерной лестнице и иметь стабильный заработок, не малую роль играет и наличие нормальных жилищных условий.

### 3) Проблема определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Кадастровая оценка объектов недвижимости является одной из важнейших задач федеральных и региональных органов исполнительной власти (Приложение 8). Однако, существуют многочисленные факты превышения кадастровой стоимости над рыночной стоимостью объектов. В связи с чем, участились обращения налогоплательщиков как в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земель, так и в суды, а также случаи неуплаты земельного налога из-за его значительного завышения. По имеющимся данным Росреестра на протяжении 2015-2018 гг. наблюдается увеличение количества судебных исков как от физических, так и юридических лиц, в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, рисунок 3.7. И по данным на 2018 г. количество исков от физических лиц составило 8537, а это 7,98% выше показателя предыдущего года и на 85,86% превышает значение начала анализируемого периода.

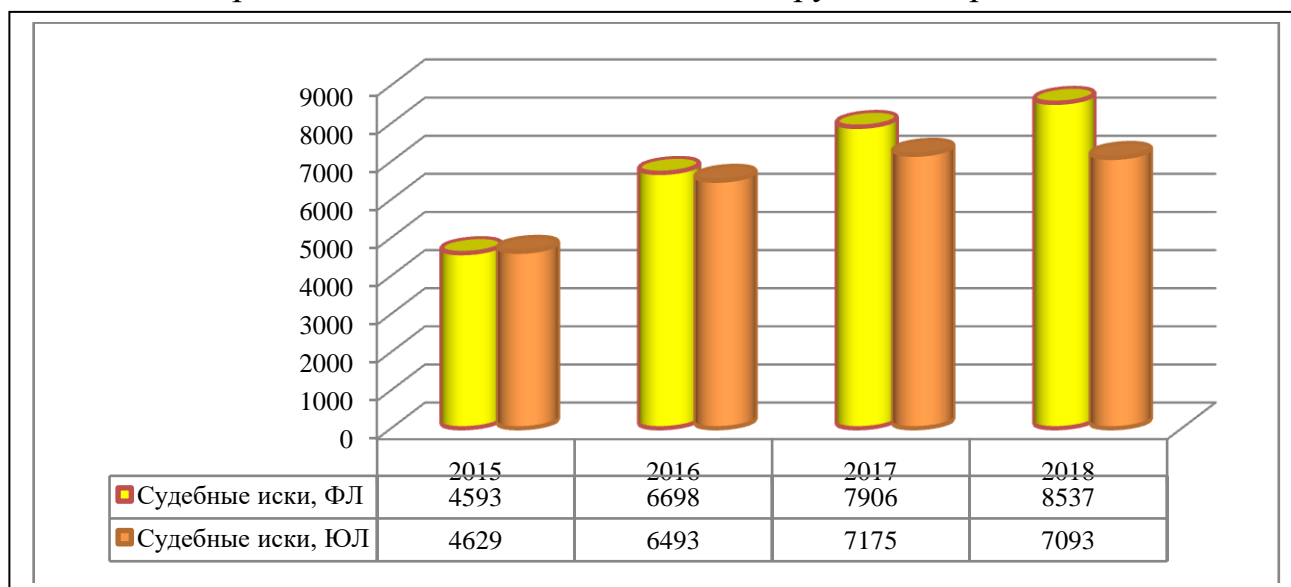


Рисунок 3.7. Динамика количества судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в России с 2015-2018 гг.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах РФ [Электронная версия] [Ресурс: [HTTPS://ROSREESTR.RU/SITE/ACTIVITY/INFORMATSIYA-O-SUDEBNYKH-SPORAKH-V-OTNOSHENII-REZULTATOV-OPREDELENIYA-KADASTROVOY-STOIMOSTI-OBEKTOV-/](https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektoy-/)];

Аналогичная ситуация наблюдается и по искам от юридических лиц, за последние годы этот показатель вырос на 53,24% и составил 7093 иска в 2018г. За период с 01.01.2019 по 30.09.2019 в судах инициировано 14205 споров о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 25691 объекта недвижимости. По указанным спорам административными ответчиками являются территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», в том числе филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам РФ, органы государственной власти (органы местного самоуправления), бюджетные учреждения, созданные субъектами Российской Федерации и наделенные полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, а также комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра(комиссия). В качестве административного ответчика за указанный период Комиссия привлекалась 114 раз. В целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в исках в соответствии с Кодексом административного судопроизводства РФ указываются следующие основания: установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости -13 980 исков; об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки -66 исков; об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости -159 исков, рисунок 3.8.

За указанный период по состоянию на 30.09.2019 рассмотрено 8 169 исков (14 254 объекта недвижимости): требования истцов удовлетворены в отношении 7 786 исков (13 748 объектов недвижимости), не удовлетворены – в отношении 383 исков (506 объектов недвижимости). На конец рассматриваемого периода на рассмотрении находится 6 036 исков (11 437 объектов недвижимости), рисунок 3.9.

---



Рисунок 3.8. Основания указанные в исках об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в России (за 9 месяцев 2019г.)

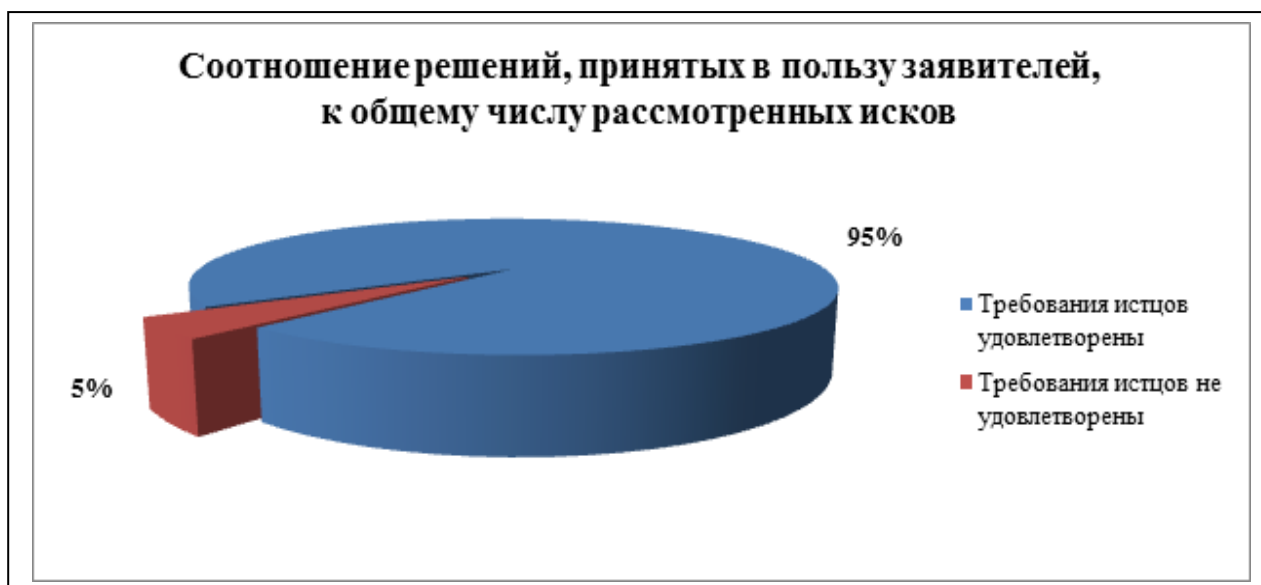


Рисунок 3.9. Соотношение решений, принятых в пользу заявителей к общему числу рассмотренных исков по кадастровым спорам в РФ за 9 месяцев 2019г.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах РФ [Электронная версия] [Ресурс: [HTTPS://ROSREESTR.RU/SITE/ACTIVITY/INFORMATSIYA-O-SUDEBNYKH-SPORAKH-V-OTNOSHENII-REZULTATOV-OPREDELENIYA-KADASTROVOY-STOIMOSTI-OBEKTOV-/](https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov-/)];



В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2019 по 30.09.2019, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 30.09.2019 приблизительно на 481,05 млрд. руб. (51,7 %): суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 930,83 млрд. руб.; после оспаривания – около 449,78 млрд. руб.; суммарное снижение кадастровой стоимости в расчете на 1 объект – 34,99 млн. руб.



Рисунок 3.10. Результаты рассмотрения исков в судебном порядке в РФ по кадастровым спорам за 9 месяцев 2019г.

Итак, имеет место быть обращение граждан в суды по поводу спорных вопросов кадастровой оценки недвижимости. При этом, количество подаваемых исковых заявлений ежегодно увеличивается. Не совершенствование существующей кадастровой оценки недвижимости, в частности земельных участков, характеризует пример, который был рассмотрен Конституционным Судом РФ. (Приложение 8).

4) Несовершенствование условий типового контракта на кадастровую оценку. Существующая практика проведения ГКО показывает, что условия контрактов на ГКО, с одной стороны, позволяют выигрывать соответствующие конкурсы недобросовестным и некомпетентным оценщикам, а с другой – не предусматривают ответственность заказчика за нарушение условий контракта

(например, информация не предоставлена или предоставлена не в установленный срок).

5)Закрытость отчетов по определению кадастровой стоимости. Из-за того, что отчеты по определению кадастровой стоимости недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) не публикуются, собственники-налогоплательщики не знают результатов оценки, т.е. они не знают уровень кадастровой стоимости своей собственности, с которой они платят налог, пока результаты оценки не будут утверждены и только после этого опубликованы. В связи с этим, если собственник-налогоплательщик не согласен с кадастровой стоимостью его объекта и хочет ее оспорить, то он не имеет возможности это сделать до срока налогообложения объекта. Причем время оспаривания кадастровой стоимости сначала во внесудебном формате, а затем, в случае необходимости, и в судебном формате очень продолжительно. И весь этот период он должен платить налог на свой объект недвижимости по прежней кадастровой стоимости, пока ее не оспорит. И даже если ему удастся оценку оспорить, уплаченный с недостоверной кадастровой стоимости налог ему никто не вернет.

6)Регистрационно-учетная проблема объектов кадастровой оценки. Проблема заключается в том, что объекты оценки (они же объекты налогообложения) описываются по двум разным законодательным актам: ФЗ «О государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним» и ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». В связи с этим происходит путаница учетных данных для одних и тех же объектов налогообложения (объектов оценки). Эта путаница усложняет работу по формированию государственного кадастра недвижимости и не позволяет получить оценщику достоверную информацию об объектах для определения их кадастровой стоимости. Это значительно снижает качество оценки.

7) Проблема привлечения российских и иностранных инвестиций , развитие института государственно-частного партнерства. Несмотря на то, что Россия имеет достаточный производственный, технический и научный потенциал, основной проблемой привлечения иностранных инвестиций во все отрасли



экономики России, в том числе и в объекты недвижимости - является низкая инвестиционная привлекательность страны. Согласно журнала «Euromoney»<sup>11</sup>, который составляет рейтинг стран мира по инвестиционной привлекательности, используя следующие показатели: эффективность экономики, уровень политического риска, состояние задолженности, способность обслуживания долга, кредитоспособность, доступность банковского кредитования, доступность краткосрочного финансирования, доступность долгосрочного ссудного капитала, вероятность возникновения форс-мажорных обстоятельств, Россия не входит в состав стран по инвестиционной привлекательности. Более того, после кризиса 2014 года зарубежные инвесторы высказывают большее недоверие по отношению к РФ. В последние годы развитие экономики России происходит достаточно быстрыми темпами, однако не в полной мере реализованный потенциал, приводит к медленному росту иностранных инвестиций. Специалисты компании Bloomberg составили рейтинг наиболее привлекательных для инвестиций развивающихся стран в 2018 году<sup>12</sup>, рисунок 3.11.

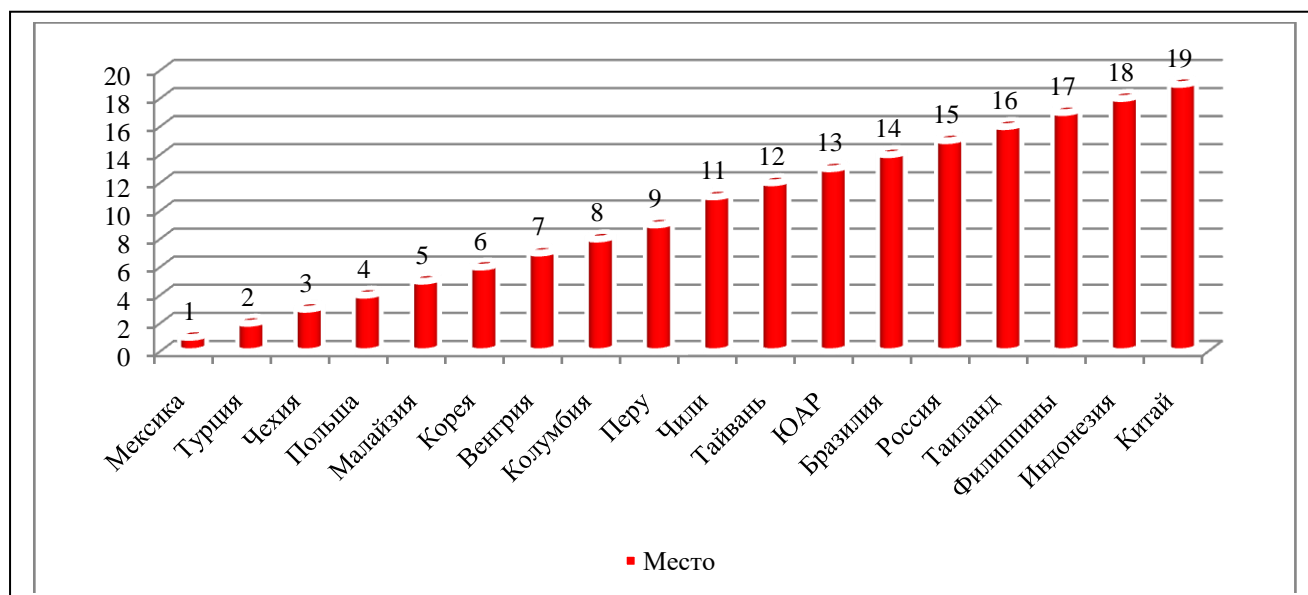


Рисунок 3.11. Наиболее привлекательные для инвестиций развивающиеся страны 2018 г.

<sup>11</sup>Придут ли инвестиции в Россию в 2019 году [Электронная версия][Ресурс:<http://betafinance.ru/blogs/pridut-li-investicii-v-rossiyu-v-2019-godu.html>];

<sup>12</sup>Рейтинг наиболее привлекательных для инвестиций развивающихся стран в 2018 году[Электронная версия][Ресурс: <https://www.bloomberg.com/> ];

Где Россия заняла всего лишь 15 место, в основном из-за относительно низких показателей по сальдо текущих счетов, оценки активов и суверенного кредитного рейтинга. Следует отметить, что причин оттока капитала из России, множество, основные из них представлены в Приложении 9.

Итак, инвестиционная привлекательность России на сегодняшний день оставляет желать лучшего, на протяжении ряда лет, иностранные инвесторы не торопятся вкладывать инвестиции в развитие отраслей российской экономики. Для того чтобы определить какие шаги необходимо предпринять России для увеличения своей инвестиционной привлекательности, выделим факторы, препятствующие привлечению иностранных инвестиций в экономику России в целом, так и в объекты недвижимости, в частности: неблагоприятная внешняя среда, санкции; административные барьеры, значительно увеличивающие издержки ведения бизнеса; бюрократическая волокита при оформлении необходимых разрешений, лицензий, заключений, виз и других документов значительно осложняет хозяйственную деятельность и увеличивает сроки реализации инвестиционных проектов; несовершенство законодательной базы и правоприменительной практики; слабый механизм привлечения иностранных инвестиций; высокий уровень коррупции в стране; высокая налоговая нагрузка; слабая защита иностранных инвесторов; слабая финансовая система; и другое.

Из приведенных данных следует, что политическим и экономическим силам государства России важно обратить пристальное внимание на слабые стороны в сфере инвестиций, и постепенно сужать их круг. Это возможно при правильной разработке политики по решению вышеизложенных проблем, государственной поддержке инвестиций и совершенствованию системы государственно-частного партнерства. В целом, представленный анализ в системе управления городской недвижимостью позволил выделить основные проблемы: слабая система предоставления аренды помещений, находящихся в собственности Москвы; не совершенствование системы выдачи жилищных субсидий, проблема определения кадастровой стоимости объектов; не совершенствование условий типового контракта проведения ГКО; закрытость отчетов по определению кадастровой

стоимости; регистрационно-учетная проблема объектов кадастровой оценки; слабое привлечение российских и иностранных инвестиций в управлении недвижимостью города, а также развития государственно-частного партнерства.

Для того, чтобы подробнее рассмотреть мероприятия, направленные на совершенствование системы управления городской недвижимостью Москвы, как на федеральном, так и на региональном уровне, перейдем к следующему параграфу исследования.

### **3.2. Рекомендации по совершенствованию системы управления городской недвижимостью**

Совершенствование системы управления городской недвижимостью Москвы должно осуществляться по нескольким направлениям, как на федеральном, так и на региональном уровне. Существующая система недостатков позволяет определить наиболее приоритетные направления, в частности:

1) Для совершенствования системы предоставления аренды помещений, находящихся в собственности Москвы, необходимо снижение стоимости аренды, ориентировочно в пределах 5-10% от существующих норм, с указанием об этом в действующих нормативно-правовых актов. Кроме этого, так как замечено очень много нарушений со стороны Москвы как арендодателя, по незаконному повышению стоимости аренды, целесообразно применение системы наказаний за данные нарушения, в виде лишения премий, лиц, которые ответственны за соблюдение договорных отношений между арендодателем и арендополучателем. Лишение премий может составлять от 20% и более процентов.

2) Для совершенствования системы выдачи жилищных субсидий в Москве целесообразно создание более лояльных условий. В частности, необходимо для многодетных семей выдавать жилищные субсидии не только при наличии трех и более детей, а смягчить условия, то есть от двух и более детей. Это позволит улучшать жилищные условия граждан Москвы, а также повлияет на рост

рождаемости. Однако, однозначно достаточно сложно здесь сделать такой вывод, возможно, что для решения демографической политики России, необходимым являются изменение и других условий по предоставлению жилищных субсидий. Это могут снижение требований к заемщикам, увеличение суммы субсидии и другое.

3) Для совершенствования системы оценки кадастровой стоимости недвижимости на федеральном уровне необходимо осуществление следующих мероприятий: унификация нормативно-правовой базы порядка определения эффективной и экономически обоснованной ГКО оценки объектов недвижимости в целях формирования обоснованной системы налогообложения объектов недвижимости юридических и физических лиц; разработка унифицированного программного обеспечения для организации информационного пространства по сбору, обработке, систематизации и накоплению информации об объектах недвижимости и определения кадастровой стоимости; утверждение единой и обязательной методологии определения кадастровой стоимости, содержащей четкие алгоритмы определения стоимости и обеспечивающей сопоставимые и обоснованные результаты; внести изменения в НК РФ в части установления для целей налогообложения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере не более 70% от его рыночной стоимости; установить по земельному налогу коэффициент, ограничивающего рост суммы налога не более чем на 10%, по сравнению с предыдущим годом в целях исключения резкого увеличения налоговой нагрузки на налогоплательщиков-физических лиц; устранить равенство кадастровой и рыночной стоимости земельных участков в соответствии пунктом 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка.

4) Совершенствование условий типового контракта проведения ГКО возможно следующими путями: а) выбор «адекватного» исполнителя, например: установление минимально возможного срока выполнения работ по кадастровой оценке, установление требования к оценочным организациям иметь в штате не менее трех оценщиков, для которых данное место работы является основным (это

затруднит вход на рынок оценочных работ «случайных компаний», для которых данный вид деятельности не является основным и которых не интересует судьба отрасли), требования к специальному программному обеспечению и другие условия; б) установление ответственности заказчика за нарушение условий контракта (например, информация не предоставлена в установленные сроки); в) установление требований к исходной информации по объектам оценки (их перечень должен размещаться до конкурса; после заключения контракта оценщик имеет право дозапросить уточнения по перечню; уточнения принимаются до определенной даты, после которой оценщик имеет право не оценивать те объекты, которые невозможно идентифицировать или по которым отсутствует существенная ценообразующая информация).

5) Создание открытой системы отчетов по определению кадастровой стоимости возможно путем публикации информации по определению кадастровой стоимости недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) на соответствующих информационных ресурсах Москвы.

б) Для совершенствования регистрации учетных данных одних и тех же объектов налогообложения (объектов оценки), целесообразно: а) принять Постановление правительства РФ, в котором бы были установлены положения по описанию единого объекта недвижимости (земля + строение) как объекта налогообложения (а также объекта оценки кадастровой стоимости); б) принять постановление правительства РФ о создании на базе Росреестра государственной системы определения кадастровой стоимости недвижимости, которая могла бы решить многие проблемы ее определения и оспаривания.

7) Привлечение частных российских и зарубежных инвестиций, а также развитие института государственно-частного партнерства (ГЧП), возможно, осуществлять несколькими путями. Прежде, следует рассмотреть, какие преимущества имеет Москва, в части привлечения частных инвестиций. Ключевая цель Правительства Москвы – это привлечение отраслевых лидеров и инвесторов в реальный сектор экономики города. Москва предлагает выгодные налоговые условия, осуществляет поддержку инвесторов, промышленных девелоперов, а

также инвестиционных фондов и компаний, финансирующих проекты по развитию транспортной и социальной инфраструктуры, в том числе в рамках государственно-частного партнерства. Приоритетными направлениями для привлечения частных инвестиций Москвы являются: деятельность в сфере обрабатывающих производств и наукоемкого бизнеса; реализация инвестиционных и инновационных проектов с размещением на территории технопарков и ОЭЗ Москвы; проекты государственно-частного партнерства по развитию транспортной и социальной инфраструктуры и другое, рисунок 3.12.

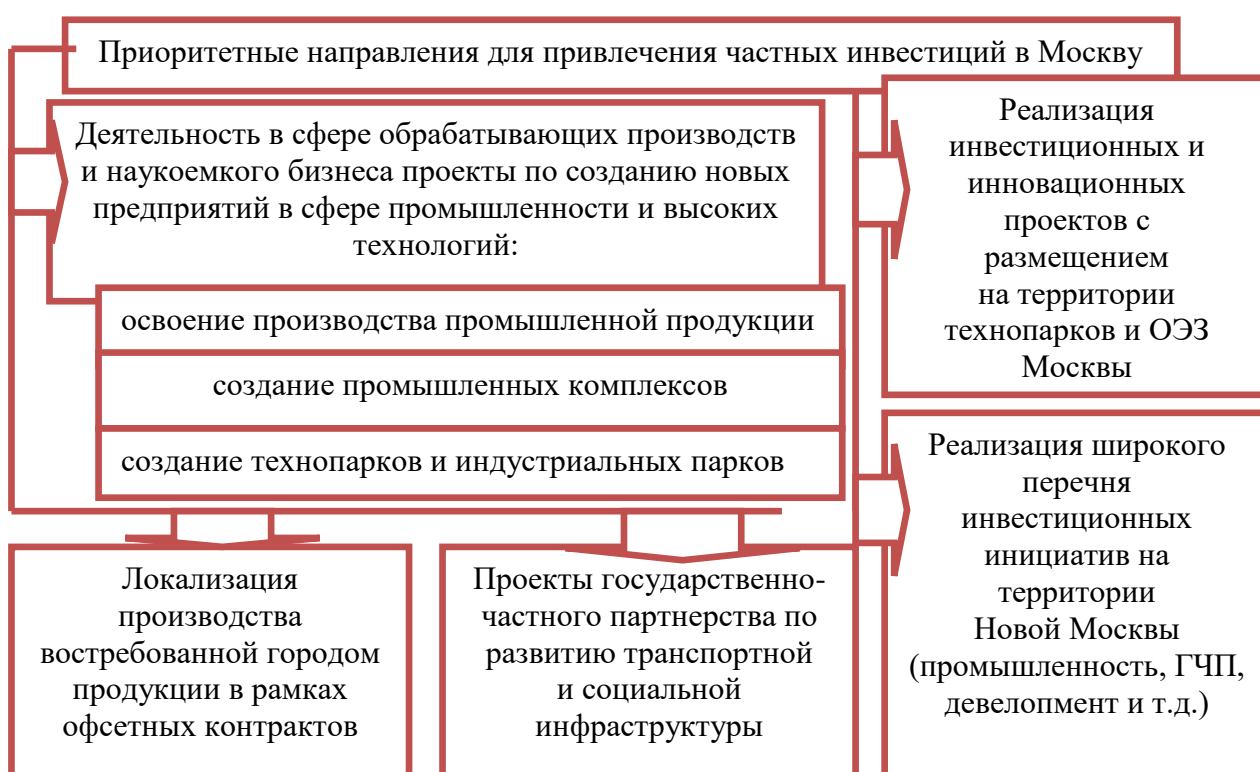


Рисунок 3.12. Приоритетные направления для привлечения частных инвестиций в Москву

Москва также предлагает хорошие условия для промышленных инвесторов, Цель Правительства Москвы - привлечение инвестиций в реальный сектор экономики, строительство новых и масштабную реконструкцию действующих промышленных предприятий и объектов инновационной инфраструктуры. Получатели поддержки имеют следующие преимущества: а) действующие предприятия (Brownfield) - льготы через статус промышленного комплекса, технопарка, индустриального парка, якорного резидента технопарка/

индустриального парка; б) Новые проекты (Brownfield /Greenfield)-льготы через статус инвестиционного приоритетного проекта г. Москвы (объем инвестирования от 300 млн. руб.). Налоговые льготы составляют от 17% до 25% снижение общей налоговой нагрузки, в том числе по технопаркам, промкомплексам, индустриальным паркам, установлены следующие налоговые льготы, таблица 3.1.

Таблица 3.1.

Налоговые льготы для промышленных инвесторов Москвы по данным на 2019г.<sup>13</sup>

№ п/п	Промкомплексы	Технопарки; Индустриальные парки; Инвестиционные приоритетные проекты
1	снижение: налога на прибыль на 26% (12,5% вместо 17%)	снижение: налога на прибыль на 26% (12,5% вместо 17%)
2	снижение: налога на имущество на 50%	снижение: земельного налога на 99% (0,7% суммы начисленного налога)
3	снижение: земельного налога на 80% (20% суммы начисленного налога)	снижение: налога на имущество на 100%
4	снижение: арендной платы за землю до 80%	снижение: арендной платы за землю до 99%

На начало марта 2019 года в Москве было одобрено получение мер поддержки 85 компаниям: 34 технопарка, 44 промышленных комплекса, 7якорных резидентов. На предприятиях – получателях поддержки занято более 103 тыс. человек, а совокупный объем инвестиций за 5 лет составил около 88 млрд. руб. Реализация новых проектов возможна в рамках специального инвестиционного контракта и соглашений с Правительством Москвы.

Дополнительными мерами поддержки являются: 1)гарантия защиты от некоммерческих рисков; 2)возможность предоставления земельных участков без конкурса; 3)долгосрочный госзаказ; 4)целевые субсидии (возмещение части

<sup>13</sup> Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы[Электронная версия][Ресурс: [www.mos.ru/dipp/](http://www.mos.ru/dipp/)];

затрат бизнеса): по процентам за привлеченные на поддержку и развитие деятельности кредиты (до 5 млн. руб.); по организации или расширению производства продукции на основе освоения результатов научно-технической деятельности (до 20 млн. руб.); по процентам по лизинговым платежам (до 100 млн руб. в год); по оплате процентов по кредитам на покупку оборудования (до 200 млн. руб. в год); по кредитам на создание имущественного комплекса технопарка или индустриального парка (до 300 млн. руб.); возмещение до 50% затрат на техприсоединение (до 100 млн. руб. на проект); 5) предоставление льготных займов под 2-5% годовых на срок до 5 лет в размере от 10 до 200 млн. руб.; 6) предоставление поручительств на сумму не превышающую 70% от общей потребности в залоговом обеспечении.<sup>14</sup>

Кроме выше перечисленного, Москва имеет большой потенциал территориального развития (развития Новой Москвы). Важнейшим драйвером развития современной Москвы является освоение новых территорий. В 2012 году территория столицы выросла на 148 тыс. га или в 2,5 раза за счет присоединения Новомосковского и Троицкого административных округов. 148 тыс. га присоединено к территории Москвы в 2012 году. Новая Москва-это: возможности для реализации инвестиционных проектов по самым разным направлениям- от запуска инновационных производств до строительства объектов транспортной и социальной инфраструктуры.

Возможностями государственно-частного партнерства Москвы являются: 1) строительство транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) на строящихся линиях и существующих станциях метрополитена и городского железнодорожного транспорта. Планируется строительство: 251 ТПУ. ТПУ включает технологическую и коммерческую зоны. Инвестор осуществляет строительство всех объектов ТПУ и передает городу технологическую часть. Возврат вложений инвестора осуществляется за счет аренды и продажи объектов коммерческой зоны

---

<sup>14</sup> Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы [Электронная версия] [Ресурс: [www.mos.ru/dipp/](http://www.mos.ru/dipp/)];



(торговые объекты, офисы и т.д.). Право реализации разыгрывается на открытых конкурсах.<sup>15</sup>

2) Частные инвестиции в создание социальной инфраструктуры - детских садов, школ, объектов здравоохранения и культурного наследия. Льготная аренда помещений - «1 рубль за квадратный метр»: для организации детских образовательных учреждений; - для оказания медицинских услуг (программа «Доктор рядом»); аренда памятников культурного наследия для реконструкции и сохранения.<sup>16</sup>

Итак, выше были рассмотрены преимущества Москвы, в части привлечения частных инвестиций. Однако, несмотря на это, в целом в российскую экономику зарубежные инвесторы все же не желают инвестировать. В связи с этим, на федеральном уровне необходимо проведение следующих мероприятий: предоставление дополнительных налоговых льгот, совершенствовать реализацию инвестиционных проектов с использованием механизмов ГЧП, предоставление земельных участков без проведения торгов, рассмотрение проекта на рабочей группе по улучшению инвестиционного климата, публичное размещение информации об инвестиционных проектах(объектах), таблица 3.2.

Кроме выше перечисленного, следует отметить, что в настоящее время инвесторы сталкиваются с невозможностью определить финансово-экономические параметры проекта. Отсутствие типовых проектных решений не позволяет частным инвесторам оценить экономическую целесообразность реализации того или иного проекта. На практике это приводит к существенному удорожанию каждого такого проекта. Для решения данной задачи необходимо создать базу типовых проектов, повторное применение которых в различных регионах может не только снизить стоимость проекта, но и при наличии которых инвестор с большей долей уверенности сможет принять для себя решение об участии в создании объектов в сфере физической культуры и спорта в рамках государственно-частного партнерства. Проекты повторного применения должны

---

<sup>15</sup> Время инвестировать в Москву! Инвестиционный портал города Москвы[Электронная версия][ Ресурс: [https:// investmoscow.ru](https://investmoscow.ru) ];

<sup>16</sup> Там же

Таблица 3.2

## Необходимые меры государственной поддержки инвестиционной деятельности в России

Документы, в соответствии с которыми предоставляются господдержка (номер, дата принятия)	Объемы предоставления (финансирование, процентные ставки, размеры льгот и др.)	Получатели	Возможные условия предоставления
<b>ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ НАЛОГОВЫХ ЛЬГОТ</b>			
Закон субъекта РФ о предоставлении налоговых льгот организациям, осуществляющим инвестиционную деятельность в сфере физической культуры и спорта, содержащий критерии предоставления льгот Закон муниципального образования об установлении льгот по земельному налогу	- освобождение от уплаты налога на имущество организаций, созданного и (или) приобретенного, а также введенного в эксплуатацию в рамках реализации инвестиционных проектов имущества; - применение льготной налоговой ставки по налогу на прибыль организаций.	- субъекты инвестиционной деятельности - и (или) субъекты, осуществляющие инвестиционную деятельность в сфере (культуры, спорта или любой другой отрасли)	- реализуется инвестиционный проект с определенными финансовыми параметрами в определенной отрасли (культура, спорт или любая другая отрасль).
<b>РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕХАНИЗМОВ ГЧП</b>			
Постановление о мерах по развитию ГЧП; Положение о порядке и случаях заключения концессионных соглашений на срок, превышающий срок действия утвержденных лимитов бюджетных обязательств для целей предоставления субсидий в соответствии с п. 6 ст. 78 БК РФ, Постановление о наделении полномочиями по приему заявок на заключение концессионных соглашений в порядке частной финансовой инициативы	предоставление частному партнеру в целях создания и (или) реконструкции и эксплуатации частным партнером объектов инфраструктуры (с возможностью его дальнейшей эксплуатации в течение определенного срока): - земельных участков, находящихся в собственности публичного партнера, или государственная собственность на которые не разграничена и распоряжение которыми относится к полномочиям публичного партнера; - иного находящегося в собственности движимого и (или) недвижимого имущества.	частные партнеры – российские или иностранные юридические или физические лица, заключившие соглашение о ГЧП/ концессионные соглашения, направленное на осуществление деятельности по строительству, реконструкции (модернизации) и (или) эксплуатации объектов (например, культуры, спорта или других)	- реализация проектов, направленных на решение задач социально-экономического развития, муниципальных образований; - обеспечение эффективности использования имущества, находящегося в собственности региона и (или) муниципальных образований, - повышение качества товаров, работ, услуг. Выбор частного партнера производится на конкурсной основе
<b>ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ</b>			
Закон субъекта РФ о критериях объектов и инвестиционных проектов, в отношении которых предоставляются земельные участки без проведения торгов	договор аренды земельного участка заключается без торгов в случае предоставления земельного участка в целях реализации масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения	юридические лица, реализующие масштабные инвестиционные проекты	соответствие инвестиционного проекта одному из критериев масштабного инвестиционного проекта: - реализация проекта с использованием механизмов государственно-частного партнерства; - создание и развитие инфраструктуры объектов недвижимости (культуры, спорта или других); - создание в результате реализации дополнительных рабочих мест.
<b>РАССМОТРЕНИЕ ПРОЕКТА НА РАБОЧЕЙ ГРУППЕ ПО УЛУЧШЕНИЮ ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛИМАТА</b>			
Распоряжение главы региона о создании рабочей группы по улучшению инвестиционного климата	решение спорных вопросов инвесторов, возникающих в ходе реализации инвестиционных проектов	инвесторы, инициаторы инвестиционных проектов	решение уполномоченного лица
<b>ПУБЛИЧНОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТАХ (ОБЪЕКТАХ)</b>			
Постановление правительства субъекта РФ о перечне приоритетных инвестиционных проектов, о перечне объектов, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений	включение информации об инвестиционном проекте, объектах, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений, размещаемых на официальном сайте публичного партнера	инвесторы, инициаторы инвестиционных проектов, предложений, реализуемых или планируемых к реализации на территории региона	- сведения об инвестиционных проектах, представленные исполнительными органами государственной, структурными подразделениями администрации региона, органами местного самоуправления мун. образований, организациями по привлечению инвестиций и работе с инвесторами.

и могут быть подготовлены таким образом, чтобы в рамках реализации проекта публичный и частный партнеры могли принимать решения о целесообразности участия в проекте в более сжатые сроки.

В рамках предварительного анализа возможности реализации проекта ГЧП инвестором производить расчеты показателей экономической эффективности проекта. При наличии типовых проектов инвестор получит возможность проведения экспресс-анализа предварительных технико-экономических параметров проекта, исходя из которых, возможно рассчитать доходность проекта. Таким образом, наличие типовых решений по проектам ГЧП также сможет сократить сроки проведения необходимых процедур, в том числе обязательной оценки эффективности проекта.<sup>17</sup>

Ниже представим описание инвестиционного типового проекта на примере строительства керлинг-клуба<sup>18</sup>. Вид спорта: керлинг. Объект: керлинг-клуб. Техничко-экономические характеристики керлинг-клуба, характеристики земельного участка и земельных коммуникаций представлены в Приложении 10. Объект может использоваться для оказания следующих видов услуг: проведение массовых занятий по керлингу; проведение мероприятий по организации и проведению тестирования населения по выполнению государственных требований Всероссийского физкультурно-спортивного комплекса «Готов к труду и обороне» (ГТО); проведение спортивно-зрелищных мероприятий и (или) оказание спортивных услуг в рамках муниципальных и (или) государственных программ; организация и проведение учебно-тренировочного процесса детско-юношеского спорта; организация корпоративных посещений работников предприятий и организаций; иные (сопутствующие) спортивно-оздоровительные услуги населению. Оптимальная юридическая схема создания объекта: представляется, что данный проект может быть реализован в рамках соглашения о

---

<sup>17</sup> Методические материалы для органов власти субъектов РФ о реализации проектов на основе государственно-частного партнерства по развитию спортивной инфраструктуры// Министерство спорта РФ;

<sup>18</sup> Там же

государственно-частном партнерстве (соглашение о ГЧП), заключенном в соответствии с Законом о ГЧП, рисунок 3.13.

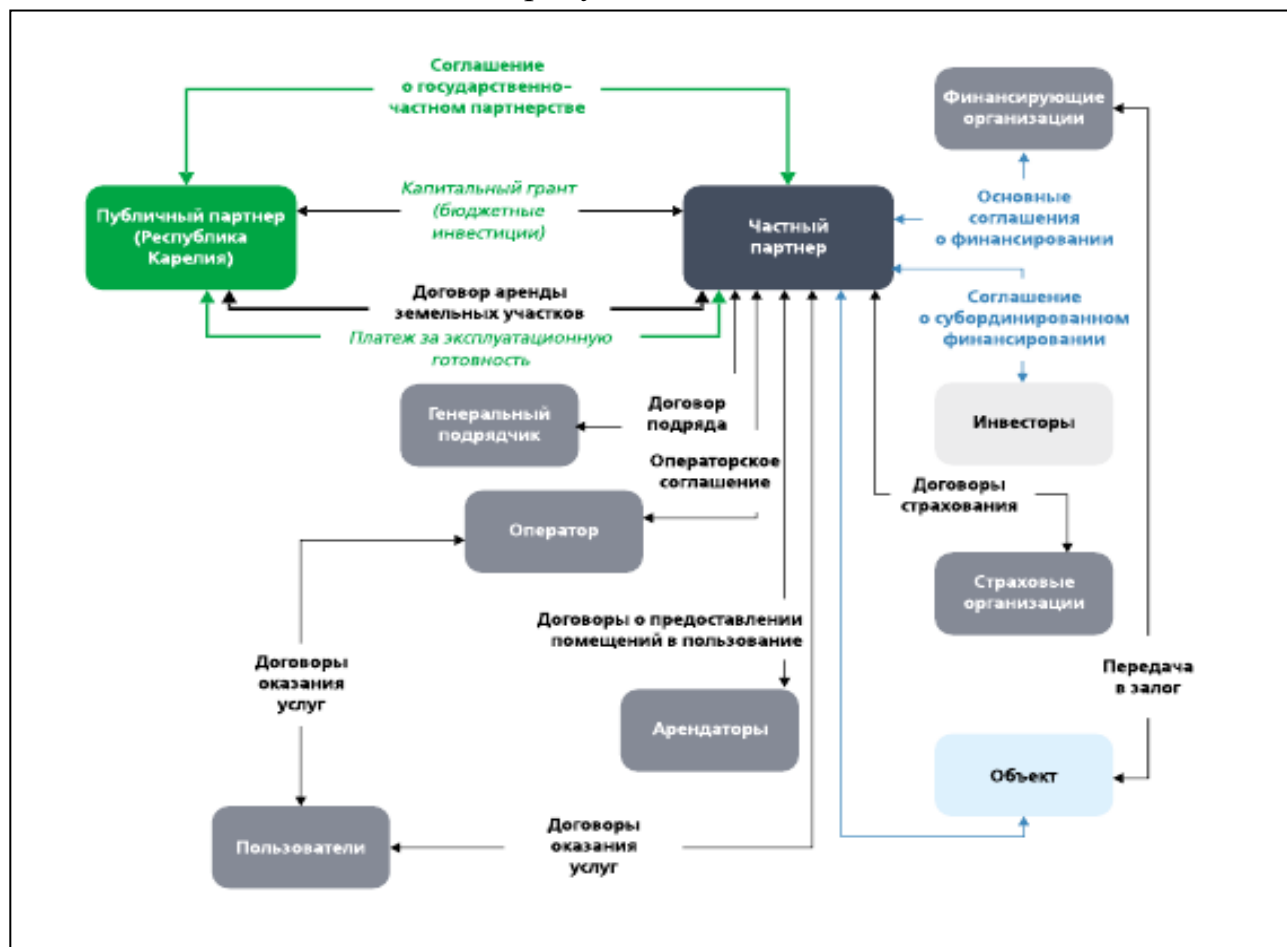


Рисунок 3.13. Схема юридической модели создания объекта на основании соглашения о государственно-частном партнерстве

По соглашению о ГЧП: а) частный партнер обязуется создать полностью или частично за счет собственных либо привлеченных средств являющиеся объектом соглашения недвижимое имущество (или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением), осуществлять эксплуатацию или техническое обслуживание такого имущества, б) публичный партнер обязуется предоставить частному партнеру права владения и пользования им для осуществления указанной в соглашении деятельности и обеспечить возникновение права собственности частного партнера на объект соглашения. Соглашение о ГЧП должно включать в себя следующие существенные условия: 1) элементы соглашения, определяющие форму

государственно-частного партнерства, а также обязательства сторон соглашения, вытекающие из этих элементов; 2) значения критериев эффективности проекта и значения показателей его сравнительного преимущества; 3) сведения об объекте соглашения, в том числе его технико-экономические показатели; 4) обязательство публично предоставить земельный участок и размер арендной платы за такой земельный участок или порядок ее определения; 5) срок и (или) порядок определения срока действия соглашения; 6) условие и порядок возникновения права частной собственности на объект соглашения; 7) обязательства сторон соглашения обеспечить осуществление мероприятий по исполнению соглашения (в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные этими графиками сроки, а также порядок осуществления таких мероприятий); 8) порядок и сроки возмещения расходов сторон соглашения, в том числе в случае его досрочного прекращения; 9) способы обеспечения исполнения частным партнером обязательств по соглашению, размеры предоставляемого финансового обеспечения и срок, на который оно предоставляется; 10) обязательства сторон в связи с досрочным прекращением соглашения, обязательства сторон в связи с заменой частного партнера, в том числе обязательство частного партнера передать находящийся в его собственности объект соглашения публичному партнеру в случаях, предусмотренных федеральным законом и соглашением; 11) ответственность сторон соглашения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по соглашению; 12) иные предусмотренные федеральными законами существенные условия. Срок действия соглашения устанавливается с учетом срока создания объекта соглашения, объема инвестиций, вложенных в создание такого объекта, срока окупаемости этих инвестиций, срока получения частным партнером средств (выручки) в объеме, определенном соглашением. При этом срок действия соглашения о ГЧП не может быть менее 3-х лет. Перечень мероприятий, необходимых для реализации проекта зависит от процедуры заключения соглашения о ГЧП – в порядке конкурсных процедур либо в порядке частной

инициативы (Приложение 10) . Также мероприятия подлежат уточнению по результатам определения условий самого соглашения о ГЧП.

Рассмотрим финансово-экономические показатели. Общий объем затрат: ориентировочный объем затрат составляет 307000 тыс. руб. с НДС. Срок строительства: ориентировочный срок проведения строительных работ 12 месяцев. Денежные потоки по проекту представлены в Приложении 10. Показатели бюджетной эффективности проекта для публичного партнера: бюджетная эффективность проекта подтверждается поступлениями в бюджет различных уровней (в зависимости от системы налогообложения, которую использует инвестор). Показатели бюджетной и инвестиционной привлекательности для частного инвестора представлены в Приложении 10.<sup>19</sup> Таким образом, более подробная характеристика инвестиционных проектов, с обоснованием экономической и бюджетной эффективности, позволит привлекать инвесторов и тем самым способствовать развитию института государственно-частного партнерства в России в целом, а Москвы, в частности.

Итак, все выше изложенное, мероприятия по улучшению системы выдачи субсидий города Москвы; предоставления аренды помещений, находящихся в собственности Москвы; системы оценки кадастровой стоимости недвижимости; условий типового контракта проведения ГКО; создание открытой системы отчетов по определению кадастровой стоимости; совершенствования регистрации учетных данных одних и тех же объектов налогообложения (объектов оценки); привлечение инвестиций, развитие института государственно-частного партнерства(ГЧП) позволит в целом улучшить систему управления городской недвижимостью Москвы.

---

<sup>19</sup> Методические материалы для органов власти субъектов РФ о реализации проектов на основе государственно-частного партнерства по развитию спортивной инфраструктуры// Министерство спорта РФ;

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации. Принята Всенародным голосованием 12.12.93 г.(с изм. от 21.07.2014г.);
2. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»( с измен. и доп.);
3. Федеральный закон от 9 июля 1999 г. N 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»( с измен. и доп. );
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» ( с измен. и доп. );
6. Федеральный закон от 30 декабря 1995 г. N 225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции»(с измен. и доп. );
7. Федеральный закон от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (с изм.);
8. Закон города Москвы от 20.10.2010 «Основы жилищной политики города Москвы» /в ред. законов г. Москвы, от 05.06.2019 № 23);
9. Закон города Москвы от 23 марта 2016 №10 «О мерах социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в городе Москве»;
- 10.Закон города Москвы от 23 ноября 2005 г. N 60 (ред. 28.12.2016) «О социальной поддержке семей с детьми в городе Москве»;
- 11.Закон города Москвы от 27 января 2010 года № 2 (ред. от 05.06.2019) «Основы жилищной политики города Москвы»;

12. Закон города Москвы от 6 июня 2007 г. N 14 «О мерах социальной поддержки лиц, проживающих в сельской местности и работающих (работавших) в учреждениях социальной сферы города Москвы»;
13. Постановление Правительства Москвы от 03.10.2011 № 460-ПП «Об утверждении Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика».
14. Постановление Правительства Москвы 04 декабря 2018 г. № 1499-ПП «Об утверждении размеров стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг»;
15. Постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. N 848-ПП (ред. от 08.04.2019) «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2019);
16. Постановление Правительства Москвы от 5 апреля 2016 г. N 161-ПП (о льготах на капремонт) «О порядке предоставления собственникам жилых помещений мер социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в г. Москве»;
17. Постановление Правительства Москвы от 25 декабря 2012 г. N 809-ПП «Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы» (с изм. и доп. от 2 июля 2019 г.);
18. Постановление от 22 февраля 2011 г. N 44-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы» (ред. от 04.06.2013 N 354-ПП);
19. Положение о Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы»/ от 22 февраля 2011 г. N 44-ПП (ред. 04.06.2013 N 354-ПП);
20. Постановление Правительства Москвы №304-ПП от 21 мая 2015 «О дополнительных мерах социальной поддержки граждан в целях соблюдения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в городе Москве»;



21. Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП (ред. от 26.02.2019) «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» (вместе с «Перечнем работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса»;
22. Постановление Правительства Москвы № 602-ПП от 31 октября 2012 (ред. 12.07.2018) «Об утверждении порядков предоставления субсидий из бюджета города Москвы ресурсоснабжающим организациям в целях возмещения недополученных доходов в связи с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при поставке товаров (оказании услуг) населению»;
23. Постановление Правительства Москвы № 668-ПП от 29 декабря 2011 (ред. 12.07.2018) «Об утверждении порядков предоставления субсидий из бюджета города Москвы ресурсоснабжающим организациям в целях возмещения недополученных доходов в связи с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при поставке товаров (оказании услуг) населению»;
24. Постановление Правительства Москвы № 587-ПП от 8 декабря 2011 (ред. 20.03.2018) «Об утверждении Порядка предоставления субсидий из бюджета города Москвы государственным бюджетным и автономным учреждениям города Москвы на цели, не связанные с финансовым обеспечением выполнения»;
25. Постановление Правительства Москвы от 19 сентября 2006 г. N 710-ПП (ред. 02.05.2017) «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в городе Москве»;
26. Распоряжение премьера Правительства Москвы от 30 марта 1994 г. N 557-РП «О создании Городского центра жилищных субсидий»;

- 27.Алексеев Ю.П., Гапоненко А.Г., Алисов А.Н. Муниципальный и региональный менеджмент. М., 2017г.
- 28.Анимица Е.Г., Тартышный А.Т. Основы местного самоуправления, М.: ИНФРА-М., 2016г.
- 29.Бюджетный кодекс РФ от 31 июля 1998 года N 145-ФЗ// Принят Государственной Думой 17 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года (с изм.);
- 30.Басовский Л. Е., Басовская Е. Н. Экономическая оценка инвестиций: Учебное пособие. – М.: Инфра-М, 2018. – 240 с.
- 31.Бабанов А.В. Классификация факторов, формирующих инвестиционную привлекательность региона / А.В. Бабанов // Экономический журнал: РГГУ. – 2012.– № 4 (28).
- 32.Время инвестировать в Москву! Инвестиционный портал города Москвы[Электронная версия][ Ресурс: [https:// investmoscow.ru](https://investmoscow.ru) ];
- 33.Васильев А.А. Муниципальное управление: Конспект лекций. Изд. Гладкова О.В., 2017.-388с.
- 34.Государственное управление: основы теории и организации. /Под ред. В.А. Козбаненко. М.: 2016г.
- 35.Глазунова Н.И. Система государственного управления: учебник для вузов / Н.И. Глазунова. – М.: Юнити – Дана, 2017г. – 551 с.
- 36.Гровер Р., Соловьев М. Введение в управление недвижимостью. М.: Паритет, 2017г.
- 37.Гаглюева З.А. Проблемы и перспективы инвестиционной привлекательности Российской Федерации [Электронная версия][Ресурс: [https:// scienceforum.ru/2018](https://scienceforum.ru/2018) ];
- 38.Государственная политика и управление. Учебник. В 2 ч. Часть I: Концепции и проблемы государственной политики и управления / Под ред. Л. В. Сморгунова. – М.: «Российская политическая энциклопедия» (РОССПЭН), 2006. – 384 с.

39. Григорьев В.В., Остриж И.А., Руднев А.В. Управление муниципальной недвижимостью: Учеб.-практ. пособие. М.: Дело, 2016г.
40. Гровер Р., Соловьев М. Введение в управление недвижимостью. М.: Паритет, 2015г.
41. Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru/ggi/function/>];
42. Городской центр жилищных субсидий Москвы [Электронная версия] [Ресурс: <http://www.subsident.ru/>];
43. Департамент городского имущества города Москвы [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru/dgi/services/>];
44. Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы [Электронная версия] [Ресурс: [www.mos.ru/dipp/](http://www.mos.ru/dipp/)];
45. Департамент жилья и городского развития США (The U.S. Department of Housing and Urban Development) [Электронная версия] [Ресурс: <http://portal.hud.gov>];
46. Дорогой инвестор: как департамент имущества поднял арендную ставку на 459,5% [Электронная версия] [Ресурс: <https://pravo.ru/review/view/129771/>];
47. Жариков О. Н., Королевская В. И., Хохлов С. Н. Системный подход к управлению: Учеб. пособие для вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016г.
48. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ (ред. от 29.05.2019);
49. Завьялов А.А. Государственное управление оборотом недвижимого имущества. Тенденции и перспективы. Изд-во «Статут», 2017г.
50. Захарьин В. Р. Доверительное управление имуществом. М.: «Дело и Сервис», 2017г.
51. Зарубежный опыт финансового обеспечения жилищной политики [Электронная версия] [Ресурс: <https://sovman.ru/article/3606/>];
52. Игнатьева А. В., Максимов М. М. Исследование систем управления: Учеб. пособие для вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016г. 157 с.

53. Инвестиции в России в 2017-2018 году [Электронная версия] [Ресурс: <https://bankiros.ru/wiki/term/investicii-v-rossii-2/>];
54. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в РФ за 2014-2018 г.г. [Электронная версия] [РЕСУРС: <HTTPS://ROSREESTR.RU/SITE/ACTIVITY/INFORMATSIYA-O-SUDEBNYKH-SPORAKH-V-OTNOSHENII-REZULTATOV-OPREDELENIYA-KADASTROVOY-STOIMOSTI-OBEKTOV-/>];
55. Итоги работы Департамента городского имущества города Москвы в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за 2016-2017 гг. [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru/>];
56. Итоги работы Департамента городского имущества города Москвы в части ведения жилищного учета и улучшения жилищных условий граждан, состоящих на жилищном учете в городе Москве за 2018 г. [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru/>];
57. Итоги реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» в 2018 году [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru/>];
58. Изменение арендной ставки муниципальной недвижимости в Москве [Электронная версия] [Ресурс: <https://pravoved.ru/question/448725/>];
59. Коваленко Е.Г. Региональная экономика и управление: учебное пособие. - СПб.: Питер, 2015 г. - 288 с.
60. Киселев С.Г. Государственная гражданская служба. – М.: Изд-во Проспект, 2017 г.
61. Какие жилищные субсидии существуют в Москве в 2019 году и кто может ими воспользоваться – формы и примеры расчета и порядок получения [ <https://businessobzor.ru/kakie-zhilishhnye-subsidii-sushhestvujut-v-moskve-p1.html>];

62. Как получить субсидию на покупку жилья (квартиры) в 2019 году [Электронная версия] [Ресурс: <https://ipotekaved.ru/subsidiya/pokupku-kvartiry.html>];
63. Муниципальная экономика. Учебник // под ред. Гасанова М.А., М, 2016г.
64. Максимов С. Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. СПб.: Питер, 2017г. 272 с.
65. Михеева Л. Ю. Доверительное управление имуществом / Под ред. В. М. Чернова. М.: Юристъ, 2018г.
66. Методические материалы для органов власти субъектов РФ о реализации проектов на основе государственно-частного партнерства по развитию спортивной инфраструктуры // Министерство спорта РФ;
67. Отчет о достижении натуральных показателей государственной программы города Москвы за 2018 год [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru>];
68. Отчет о реализации в 2018 году Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.mos.ru>];
69. Отток капитала из России по годам. Причины и статистика [Электронная версия] [Ресурс: <https://zaimisrochno.ru/articles/3331-ottok-kapitala-iz-rossii-pogodam-prichiny-i-statistika>];
70. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах РФ [Электронная версия] [Ресурс: [HTTPS://ROSREESTR.RU/SITE/ACTIVITY/INFORMATSIYA-O-SUDEBNYKH-SPORAKH-V-OTNOSHENII-REZULTATOV-OPREDELENIYA-KADASTROVOY-STOIMOSTI-OBEKTOV-/](https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredefleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov-/)];
71. Придут ли инвестиции в Россию в 2019 году [Электронная версия] [Ресурс: <http://betafinance.ru/blogs/pridut-li-investicii-v-rossiyu-v-2019-godu.html>];
72. Первый ребенок: когда рожают россиянки [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.gazeta.ru/business/2019/08/09/12567319.shtml>];

73. Проблемы определения и оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации [Электронная версия] [Ресурс: [https://gaap.ru/articles/Problemy\\_opredeleniya\\_i\\_osparivaniya\\_kadaastrovoy\\_stoimosti\\_obektov\\_nedvizhimosti\\_v\\_Rossiyskoy\\_Federatsii/](https://gaap.ru/articles/Problemy_opredeleniya_i_osparivaniya_kadaastrovoy_stoimosti_obektov_nedvizhimosti_v_Rossiyskoy_Federatsii/)];
74. Половинкин П. Д., Савченко А. В. Основы управления государственной собственностью в России: проблемы теории и практики. М.: ЗАО Изд-во «Экономика», 2014г.- 221 с.
75. Пикулькин А.В. Система государственного управления. Учебное пособие. Изд-во: Юнити-Дана, 2018г.
76. Радченко А.И. Основы государственного и муниципального управления. РнД.: 2017г.
77. Рейтинг наиболее привлекательных для инвестиций развивающихся стран в 2018 году [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.bloomberg.com/>];
78. Россия в цифрах. Статистический сборник. 2018 г. [Электронная версия] [Ресурс: [www.gks.ru](http://www.gks.ru)];
79. Ресин В.И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. М.: Дело, 2018г.
80. Рынок жилья РФ [Электронная версия] [Ресурс: <http://www.gilfond.ru.91> ]
81. Рынок недвижимости России [Электронная версия] [Ресурс: <http://www.realtymarket.ru>];
82. Региональная экономика: учебник для вузов/ Т.Г. Морозова, М.П. Победина, Г.Б. Поляк и др.; Под. ред. проф. Т.Г. Морозовой. М.: ЮНИТИ, 2016г.
83. Реформа государственного управления: международный опыт. Ник Мэннинг, Нил Парисон. М.: Изд-во «Весь мир», 2003г.
84. Сумма жилищной субсидии семьям в Москве в 2019 году на улучшение жилищных условий или услуги ЖКХ: правила, законы, основания [Электронная версия] [Ресурс: <https://propravo.guru/vyplaty/zhilishhnye-subsidii-mnogodetnym-semyam-moskva.html>];

85. Симагин Ю.А. Территориальная организация населения и хозяйства / Под общ. ред. д-ра геогр. наук, проф. В.Г. Глушковой. - М.: КНОРУС, 2016. - 119с.
86. Структура доходов бюджета города Москвы в 2014-2019 гг. [Электронная версия][Ресурс: [https://budget.mos.ru/income\\_structure](https://budget.mos.ru/income_structure)];
87. Система показателей для оценки эффективности управления государственным имуществом и формирования статистического наблюдения // Утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 января 2015 г. N 72;
88. Таблица рождаемости по годам (Россия)[Электронная версия][Ресурс: <https://worldtable.info/gosudarstvo/tablica-rozhdaemosti-po-godam-rossija.html>];
89. Управление государственной собственностью: Учебник / Под ред. В. И. Кошкина. М.: ЭКМОС, 2016г. -664 с.
90. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. М.: Изд-во «ЭКМОС», 2017г.- 352 с.
91. Чистов Л. М. Эффективное управление социально-экономическими системами. Теория и практика. СПб.: Петрополис, 2016г.
92. Шамхалов Ф.И. Учебник. Основы теории государственного управления. – М.: ЮНИТИ, 2016г.
93. Экономическая география России: учебник / Под общей ред. акад. В.И. Видяпина, ИНФРА-М, Российская экономическая академия, 2016г.
94. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под ред. П. Г. Грабового. Смоленск: «Смолин Плюс». М: «АСВ», 2017г.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**