

На правах рукописи

БОЙКО Максим Валерьевич

**ОРГАНИЗАЦИЯ И РАЗВИТИЕ ДОХОДНЫХ ДОМОВ В РАМКАХ
ЧАСТНО-ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
НА РЫНКЕ НАЙМА И АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(экономика предпринимательства)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени

кандидата экономических наук

Москва – 2013

Работа выполнена на кафедре «Экономика и предпринимательство»
ГОУ ВПО «Московский государственный областной университет»

Научный руководитель: **Чистоходова Людмила Ивановна**
кандидат экономических наук, профессор
ГОУ ВПО «Московский государственный
областной университет», директор Института
экономики, управления и права, заведующая
кафедрой «Экономика и предпринимательство»

Официальные
оппоненты: **Гаврилов Рудольф Васильевич,**
доктор экономических наук,
действительный член РАЕН, профессор,
АНО ВПО «Российская Академия
предпринимательства», заведующий кафедрой
«Экономическая теория, мировая экономика и
предпринимательство»

Ярошук Анатолий Борисович,
доктор экономических наук, профессор,
НОУ ВПО «Университет Российской академии
образования», проректор по инновационному
развитию, декан факультета экономики и
бизнеса

Ведущая организация: НОУ ВПО «Институт международного права и
экономики имени А.С. Грибоедова»

Защита состоится «25» сентября 2013 года в 16⁰⁰ на заседании
диссертационного совета Д 850.006.01 при НОУ ВПО «Московская академия
предпринимательства при Правительстве Москвы» по адресу: 125319,
г. Москва, ул. Планетная, 36.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке НОУ ВПО
«Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы» по
адресу: 125319, г. Москва, ул. Планетная, 36.

Электронная версия автореферата размещена на сайте ВАК Минобрнауки
России <http://vak.ed.gov.ru>

Автореферат разослан «24» августа 2013 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета
доктор экономических наук, доцент

2  Л.А. Каргина

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что именно сейчас, на новом этапе экономических реформ, обеспечив условия формирования и развития предпринимательства, необходимо перейти к решению жилищного вопроса для более широких категорий граждан: молодых семей, специалистов социальной сферы, врачей, учителей, ученых, инженеров, принять меры по увеличению ввода доступного жилья, а также значительно расширить возможности аренды жилья. В ряде регионов запущены пилотные проекты, на базе которых отрабатываются различные формы частно-государственного предпринимательства, обеспечивающие функционирование и устойчивое развитие рынка найма и аренды жилья.

Анализ, выполненный автором, показал, что сегодня в России арендное жилье составляет не более 5%, в то время как в США этот показатель приближается к 35%, а в отдельных странах Евросоюза превышает 60%.

Организация доходных домов в рамках частно-государственного предпринимательства может способствовать развитию предпринимательских структур на инициативной, рискованной основе, создавая условия для совершенствования арендных отношений, свободы квартиросъемщика и решения задачи, определяемой Президентом и Правительством Российской Федерации по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем.

В текущей экономической ситуации реализация проектов по созданию доходных домов со сроками окупаемости порядка 5-7 лет представляется для инвесторов довольно привлекательной, а организация и развитие доходных домов в как формы реализации частно-государственного предпринимательства позволит снизить существующую напряженность в решении жилищных вопросов для населения, частично решив проблемы на рынке найма и аренды жилья.

Степень разработанности проблемы. Проблема взаимодействия предпринимательских структур и государства, а также вопросы функционирования государственно-частного предпринимательства рассмотрены в трудах таких отечественных ученых и практиков как Р.В. Гаврилов, В.А. Горемыкин, В.П. Грузинов, М.А. Захарова, Н.Н. Ноздрин, А.С. Паламарчук, В.Б. Тореев, И.М. Шнейдерман, А.Б. Ярошук и др.

Рассматривая зарубежный опыт организации частно-государственного предпринимательства и арендных отношений, автор опирался на труды зарубежных ученых: А. Тoffler, М. Haffner, J. Hoekstra, M. Oxley, H. van der Heijden, Goodman, Allen C., Kulu H., Lyons M., Malpezzi, S. Priemus, Hugo и др.

Проблемы становления рынка найма и аренды жилья, механизмы его развития и функционирования представлены в работах А.В. Афоной, Е.В. Басина, Р.В. Гаврилова, И.Ф. Гареева, Н.П. Гибало, Е.Н. Иванова, В.П. Камышанского, М.В. Кратенко, И. Кузьмина, Л.Ю. Михеева, О.М. Садикова, Ю.П. Свита, Г.Ф. Шешко, М.А. Морозова, Б.А. Райзберга, В.З. Черняка, А.Н. Швецова и др.

Несмотря на столь представительный список авторов, в их работах недостаточно изучены и практически не рассматриваются особенности организации доходных домов как перспективной формы реализации частного-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья. Исходя из этого, были сформулированы объект, предмет, цель и задачи диссертационного исследования.

Объектом исследования в диссертации выступает процесс формирования, функционирования и развития доходных домов как перспективной формы реализации частного-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья.

Предметом исследования являются методы организации и управления доходными домами, а также организационно-экономические отношения, возникающие в процессе формирования и развития частного-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья.

Цель диссертационного исследования состоит в разработке и обосновании организационно-методических положений по формированию и развитию доходных домов как перспективной формы реализации частного-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья, а также в выявлении особенностей организации их деятельности.

Для достижения поставленной цели в диссертации последовательно решены следующие основные **задачи**:

- проведен анализ проблем функционирования рынка аренды жилья в мегаполисах зарубежных стран;

- исследована специфика развития предпринимательства в сфере арендных отношений в России, выявлены особенности сферы жилой недвижимости Москвы;

- изучены теоретические основы формирования и развития доходных домов;

- выявлены факторы, формирующие уровень спроса и предложения на рынке найма и аренды жилья;

- обоснована возможность использования закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости при создании частных-государственных предпринимательских структур;

- дана оценка прогнозного объема инвестиций в создание доходных домов, необходимых для удовлетворения современной и будущей потребности в арендном жилье на рынке найма и аренды жилья Москвы;

- исследован потенциальный объем платежеспособного спроса москвичей и обоснованы предложения и практические рекомендации по формированию и развитию доходных домов на рынке найма и аренды жилья в городе Москве;

- разработана организационно-экономическая модель доходного дома в Юго-Западном административном округе Москвы.

Область исследования. Работа выполнена в соответствии с паспортом специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика предпринимательства): «п.8.23. Особенности организации и развития частного-государственного предпринимательства».

Методология исследования. Теоретическую основу исследования составляют разработки и научные концепции, содержащиеся в публикациях и монографиях отечественных и зарубежных ученых, посвященные проблемам взаимодействия предпринимательских структур и государства, а также частного-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья.

Научные результаты диссертационной работы были получены с использованием методов системного, функционального и статистического анализа, экспертных оценок. При проведении расчетов, построении диаграмм и таблиц использованы современные компьютерные программные продукты.

Информационная база исследования. Исследование базируется на законах Российской Федерации, других законодательных и нормативных государственных актах и ведомственных документах, материалах научных и производственных организаций и предприятий.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в развитии теоретических положений по формированию доходных домов как перспективной формы реализации частного-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья, включая выявление особенностей по организации и устойчивому развитию этих предпринимательских структур, обеспечивающих эффективное решение жилищной проблемы.

Основные научные результаты, полученные лично автором, обладающие научной новизной и выносимые на защиту:

1. Выявлены основные тенденции, проблемы и преимущества найма и аренды жилья в мегаполисах зарубежных стран и Российской Федерации, позволившие обосновать цель и задачи формирования и развития частного-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья.

2. Предложено и обосновано авторское определение понятия «доходный дом», под которым следует понимать индивидуально-определенное здание, специально построенное или перепланированное с целью получения предпринимательского дохода путем сдачи квартир, частей квартир, комнат по договорам найма и аренды, а также нежилых помещений по договорам аренды, во временное владение и пользование физическим и юридическим лицам, по одному из установленных видов договора найма или аренды.

3. Выявлены и обоснованы важнейшие регулирующие факторы устойчивого развития рынка найма и аренды жилья как сферы предпринимательской деятельности, включающие наряду со сложившимися историческими особенностями и нормами действующего жилищного законодательства территориальное положение рынка, наличие и степень развитости его инфраструктуры, текущий и перспективный платежеспособный спрос по найму и аренде жилья, размер и структуру арендных платежей, имеющих прямое и косвенное влияние на поведение государственных органов, инвесторов, застройщиков, арендаторов и предпринимателей, осуществляющих свою деятельность на рынке найма и аренды жилья.

4. Разработана модель формирования доходных домов в рамках частного-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья,

обеспечивающие конкурентоспособность, эффективность и устойчивое развитие такой предпринимательской структуры на основе создания закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости.

5. На основе проведенного анализа распределения домохозяйств Москвы по децильным группам в зависимости от уровня благосостояния и потребности в общей площади занимаемого жилья установлены прогнозные значения платежеспособного спроса на аренду квартир по их типам, позволяющие определить потенциальные структурные и количественные характеристики доходных домов в рамках частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья в городе Москве.

6. На примере сравнительной оценки закрытого акционерного общества и закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости предложен и обоснован пилотный Проект по организации доходного дома в Юго-Западном административном округе города Москвы, обеспечивающий эффективные условия развития частно-государственного предпринимательства, стимулирующий жилищное строительство без привлечения бюджетных средств, позволяющий на инициативной рискованной основе обеспечить развитие предпринимательских структур, извлечение предпринимательского дохода, долгосрочные арендные отношения и свободу выбора квартиросъемщиков.

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретические положения, разработанные в диссертации, позволяют сформировать комплексный подход в принятии решений при организации доходных домов в форме закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, которые, в свою очередь, создают основу для реализации частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья.

Практическое значение имеют:

- разработанный механизм, позволяющий оптимально организовать процесс формирования и развития доходных домов в форме частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья города Москвы;

- организационно-методическая модель, системно обосновывающая основные отношения, возникающие на инициативной, рискованной основе с целью получения предпринимательского дохода в процессе формирования и развития доходных домов на рынке найма и аренды жилья города Москвы.

Материалы исследования могут использоваться при разработке и согласовании нормативно-правовых документов и законодательных инициатив, направленных на обеспечение граждан доступным и комфортным жильем, создание и развитие цивилизованного рынка найма и аренды жилья.

Полученный опыт организации и развития частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья может быть реализован в любом регионе Российской Федерации с учетом территориальных, природно-климатических, демографических и социально-экономических условий.

Результаты диссертационного исследования могут использоваться в практике преподавания экономических дисциплин, в частности, «Государственное регулирование экономики», «Инвестиции»,

«Предпринимательство», а также в научно-исследовательской работе по экономическим проблемам частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья.

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы диссертации обсуждались на заседании Координационного совета по вопросам развития молодежного предпринимательства Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, Международной научно-практической конференции МГОУ в 2013 году, VII Всероссийской конференции обучающихся «Национальное достояние России», научно-практических конференциях профессорско-преподавательского состава, аспирантов и студентов ИРЭСПиП, МГОУ и РАП, межвузовской научно-практической конференции «Проблемы экономики, управления народным хозяйством и экономического образования» студентов, аспирантов, преподавателей экономического факультета МГОУ, заседаниях кафедры «Экономика и предпринимательство» МГОУ.

Разработанные в диссертации методические положения и практические рекомендации нашли свое применение в процессе организации и формирования доходных домов как перспективной формы реализации частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья, что подтверждается справками о внедрении результатов исследования в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, Департаменте градостроительной политики города Москвы, Коммерческом Банке «Московское ипотечное агентство» (ОАО), Научно-проектном центре «Развитие города», ООО «Галс-Ижиниринг».

Публикации по теме исследования. По теме диссертационного исследования опубликовано 12 научных работ общим объемом 9,65 п.л. (авторский объем 9,35 п.л.), в том числе 3 работы в изданиях, рекомендованных ВАК общим объемом 1,65 п.л. (авторским объемом 1,35 п.л.), 3 работы в электронном виде, а также издана монография общим объемом 6,5 п.л.

Структура и объем диссертационной работы определены в соответствии с необходимостью решения поставленных научных задач. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и литературы (162 наименования) и 2 приложений. Результаты диссертационного исследования изложены на 145 страницах, оформлено 22 таблицы, 24 рисунка.

Структура диссертационной работы имеет следующий вид:

Введение

Глава 1. Исследование состояния, тенденций и проблем формирования и развития предпринимательства на рынке аренды жилья

- 1.1. Анализ рынка аренды жилья в мегаполисах зарубежных стран
- 1.2. Исследование эволюции развития арендных отношений в России
- 1.3. Специфика арендных отношений в сфере жилой недвижимости Москвы

Глава 2. Теоретико-методические аспекты формирования и развития доходных домов на рынке найма и аренды жилья

- 2.1. Теоретические основы формирования и развития доходных домов

2.2. Факторы, формирующие уровень спроса и предложения на рынке найма и аренды жилья

2.3. Использование закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости в частно-государственном предпринимательстве

Глава 3. Основные направления обеспечения устойчивого развития доходных домов в рамках частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья

3.1. Оценка эффективности инвестиций в организацию и развитие доходных домов в Москве

3.2. Определение потенциального спроса москвичей на жилье в доходных домах

3.3. Организационно-экономическая модель доходного дома в Юго-Западном административном округе Москвы

Заключение

Список использованных источников и литературы

Приложения

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Выявлены основные тенденции, проблемы и преимущества найма и аренды жилья в мегаполисах зарубежных стран и Российской Федерации, позволившие обосновать цель и задачи формирования и развития частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья.

Проведенное исследование зарубежного опыта найма и аренды жилья позволило сделать вывод о том, что в современных условиях урбанизации и эволюции государственности: в мегаполисах зарубежных стран, охватывая практически все слои населения, доля арендного жилья является весьма значительной и имеет тенденцию к увеличению; в странах, имеющих более развитый рынок жилья, государственное регулирование арендных отношений минимально, осуществляется лишь на законодательном уровне, предоставляя рынку формировать инфраструктуру, ценообразование, свободный перелив средств, обеспечивающих высокую мобильность трудовых ресурсов.

Мировой опыт свидетельствует, что аренда жилья имеет ряд преимуществ по сравнению с владением. В отличие от покупки жилья аренда оставляет возможность для мобильности арендатора - не привязывает человека к месту жительства и месту работы, освобождает от «бремени собственности», позволяет оперативно менять жилье в зависимости от изменения состава семьи, уровня доходов, места приложения труда и т.д. В экономически развитых странах государство, как правило, уделяет значительно большее внимание законодательному обеспечению развития арендного жилья и рыночным методам регулирования рынка жилищного найма.

В дореволюционной России весь сегмент арендного жилья был представлен доходными домами, которые в свою очередь были широко распространены, особенно это касалось таких городов как Санкт-Петербург и

Москва. Власть поощряла жилищное строительство и создавала благоприятные условия для вложения капитала в его развитие. Одним из способов решения данной проблемы стало выделение и продажа для этих целей земли, а также привилегированные условия сдачи ее в аренду.

После октября 1917 г. доходные дома изменили свое содержание. Отдельные квартиры превратились в коммунальные. Затем изменилась и форма - трех-четырёх этажные дома надстроили несколькими этажами. Задача рационального использования городской территории не была приоритетной при обосновании проектов территориального планирования советского периода, практика коммерческого найма отсутствовала, и как следствие, строительство и эксплуатация доходных домов были прекращены.

Зародившаяся в последние десятилетия новая волна арендных отношений в Российской Федерации стала набирать силу, а арендные отношения приобрели рыночный характер.

Как показывает проведенное исследование, московский рынок найма и аренды жилья представлен в подавляющем объеме квартирами, находящимися в собственности граждан. Причем большинство собственников не приобретали жилую площадь, а получили ее на безвозмездной основе – в результате бесплатной приватизации государственного жилищного фонда, проводимой в течение последних 20 лет или наследования (дарения).

Одной из ярких особенностей московского рынка найма и аренды жилья является то, что часть жилых помещений, представленных на рынке, составляют жилые помещения, приобретенные гражданами или юридическими лицами для сохранения накоплений (так называемые «инвестиционные квартиры») с доходностью, превышающей показатели банковских вкладов и ценных бумаг.

Особую специфику найма жилья в Москве определяет легальная и нелегальная аренда.

Главной помехой развитию рынка найма и аренды жилья Москвы продолжает оставаться высокая себестоимость строительства, а также непрозрачность и недостаточная определенность возникающих социально-экономических отношений, что является сдерживающим фактором развития предпринимательства.

В перспективе на московском рынке найма и аренды жилья намечаются перемены, обусловленные требованиями российского законодательства, как в области развития предпринимательства, так и в области развития рынка найма и аренды жилья, это диктует необходимость создания масштабной городской сети бездотационных домов и доходных домов.

Цель формирования и развития частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья – разработка действенного механизма развития российского рынка найма жилья, за счет которого увеличится объем жилищного строительства в России, а граждане будут обеспечены доступным и комфортным жильем.

Для достижения поставленной цели предлагается принять к выполнению следующие **основные задачи**:

- введение понятия «доходный дом» в российские нормативно-правовые акты;
- создание условий для формирования «легального» рынка найма жилья, а также правового режима реализации проектов доходных домов путем разработки нормативно-правовых актов в области земельного, градостроительного, налогового, административного и иных отраслей права;
- создание новых кредитных банковских продуктов для компаний-застройщиков и/или собственников земельных участков, реализующих проекты по строительству «доходных домов»;
- мониторинг пилотных проектов строительства и эксплуатации доходных домов и механизмов их реализации для последующей оптимизации процессов взаимодействия застройщиков, органов государственной власти и местного самоуправления;
- увеличение объемов жилищного строительства за счет реализации программ строительства домов арендного жилищного фонда;
- решение проблемы «очереди» на жилье, снижение уровня социальной напряженности в обществе, связанной с отсутствием перспектив улучшения жилищных условий у значительных групп населения;
- создание условий для повышения миграционной активности населения и обеспечения притока рабочей силы в экономически эффективные отрасли и регионы.

2. Предложено и обосновано авторское определение понятия «доходный дом», под которым следует понимать индивидуально-определенное здание, специально построенное или перепланированное с целью получения предпринимательского дохода путем сдачи квартир, частей квартир, комнат по договорам найма и аренды, а также нежилых помещений по договорам аренды, во временное владение и пользование физическим и юридическим лицам, по одному из установленных видов договора найма или аренды.

В феврале 2013 года в первом чтении большинством депутатов Государственной Думы Российской Федерации одобрен законопроект, направленный на регулирование правоотношений на российском рынке найма и аренды жилья.

Основной целью законопроекта является решение таких задач как: обеспечение законодательного регулирования института найма и аренды жилья, в том числе введение института наемного (арендного) дома и создание легитимности отношений найма жилых помещений в таком доме; установление и развитие понятийного аппарата, в том числе определение классификации жилищного фонда в зависимости от цели его использования, в связи с введением нового вида жилищного фонда – «жилищный фонд некоммерческого использования» и нового вида договора «некоммерческого найма жилого помещения».

Однако в законопроекте и действующем федеральном законодательстве Российской Федерации отсутствует понятие «доходный дом», также отсутствует и правовое регулирование отношений в данной сфере.

Проведенное исследование нормативных документов и существующих мнений и трактовок позволило дать авторскую трактовку понятию «доходный дом», которое:

- учитывает нацеленность собственника (арендодателя) на получение предпринимательского дохода (арендной платы);

- указывает на сохранение права собственника (арендодателя) на распоряжение имуществом;

- отражает временный характер отношений, в которых собственность передается во владение и пользование (или только пользование) арендатору (физическому и/или юридическому лицу);

- определяет возможность заключения договора найма или аренды в рамках, установленных законодательством.

3. Выявлены и обоснованы важнейшие регулирующие факторы устойчивого развития рынка найма и аренды жилья как сферы предпринимательской деятельности, включающие наряду со сложившимися историческими особенностями и нормами действующего жилищного законодательства территориальное положение рынка, наличие и степень развитости его инфраструктуры, текущий и перспективный платежеспособный спрос по найму и аренде жилья, размер и структура арендных платежей, имеющих прямое и косвенное влияние на поведение государственных органов, инвесторов, застройщиков, арендаторов и предпринимателей, осуществляющих свою деятельность на рынке найма и аренды жилья.

Предназначение рынка арендного жилья - удовлетворение потребностей населения в жилищных услугах. Рынок найма и аренды жилья имеет ряд особенностей, в том числе отрицательных и нуждается во внешнем регулировании. Предполагается, что наиболее объективно это регулирование может быть реализовано государством (органами исполнительной власти Москвы). Кроме государства оказывать регулирующее влияние могут некоммерческие негосударственные организации, такие как Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства, Национальное агентство развития жилищных фондов социального и коммерческого найма, Фонд содействия градостроительным и жилищно-коммунальным реформам «Территория», Некоммерческое партнерство «Национальный жилищный конгресс», Национальное объединение строителей «НОСТРОЙ», некоммерческая организация - Фонд «Институт экономики города», некоммерческое партнерство «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве».

Наиболее значимые факторы, определяющие уровень спроса и предложения на рынке аренды жилья, представлены в табл. 1.

Наиболее значимые факторы, определяющие уровень спроса и предложения на рынке аренды жилья

Факторы, определяющие уровень спроса	Факторы, определяющие уровень предложения
<ul style="list-style-type: none"> - платежеспособность населения; - численность и компактность проживания населения; - соотношение между различными слоями населения, характеризующимися уровнями образования, миграции, воспитания и т.п.; - потребительские предпочтения потенциальных арендаторов; - условия финансирования приобретения объектов жилищного фонда; - доступность приобретения объектов жилищного фонда. 	<ul style="list-style-type: none"> - наличие свободных (пустующих) объектов жилищного фонда, не используемых их владельцами; - условия налогообложения жилой недвижимости; - готовность владельцев объектов жилищного фонда предоставить право распоряжения и пользования ими другим лицам в обмен на получение квартплаты; - уровень выбытия объектов жилищного фонда из жилищного фонда; - интенсивность строительства новых объектов жилищного фонда, предназначенных для удовлетворения потребности в жилищных услугах путем аренды жилья; - готовность определенной части населения к удовлетворению своих потребностей в жилищных услугах за счет жилья, представленного на рынке арендного жилья

Разработано автором.

Формирование цивилизованного рынка арендного жилья для населения (прежде всего со средними и низкими доходами) способно привлечь дополнительный интерес инвесторов к такой форме жилищных инвестиций, как строительство доходных домов. Основной задачей становится определение необходимых и достаточных институциональных и финансово-экономических условий для реализации возможности частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья, обоснование финансово-экономических показателей доходного дома для использования в инвестиционном проектировании, максимальное приближение к существующей практике финансирования и строительства нового жилья.

4. Разработана организационно-экономическая схема и механизм формирования доходных домов в рамках частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья, обеспечивающие конкурентоспособность, эффективность и устойчивое развитие такой предпринимательской структуры на основе создания закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости.

По мнению автора, наиболее перспективной формой привлечения денежных средств в создание доходных домов являются именно закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости, представляющие собой эффективный и прозрачный механизм инвестиций и оптимизации управления активами.

Предлагаемая модель формирования доходных домов в рамках частно-государственного предпринимательства путем создания закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости представлена на рис. 1.



Рис. 1. Модель формирования доходных домов в рамках частно-государственного предпринимательства. Разработано автором.

Главным элементом схемы реализации проекта по возведению доходных домов является организация закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (далее ЗПИФН).

Основными преимуществами ЗПИФН в разработанной модели выступают:

- льготное налогообложение. Так как ЗПИФН не является плательщиком налога на прибыль и налога на имущество, ЗПИФН представляет собой эффективный механизм налоговой оптимизации деятельности организации;
- ЗПИФН позволяет защитить активы от третьих лиц, включая попытки рейдерского захвата;
- ЗПИФН предоставляет различным инвесторам (собственникам), в том числе одновременно физическим и юридическим лицам, возможность участвовать в проектах, а также владеть недвижимостью;
- паи ЗПИФН представляют собой ценную бумагу и инструмент фондового рынка, а соответственно, позволяют легко переоформлять переход прав собственности;
- механизм ЗПИФН предоставляет возможность выплаты промежуточного инвестиционного дохода, это своего рода аналог дивидендов, но в отличие от них, данные доходы пайщиков налогом на дивиденды не облагаются;
- ЗПИФН не является юридическим лицом, в связи с чем у ЗПИФН отсутствуют риски корпоративного управления, а также риск банкротства;
- возможность кредитования под залог паев и продажи паев на вторичном рынке (в том числе через вывод на биржу);

- ЗПИФН позволяет привлекать активы при их качественной организации и структуре, так как является известным и понятным механизмом, особенно для западных инвесторов;

- возможность привлечения денежных средств физических лиц на строительство через покупку паев;

- данные о владельцах паев закрыты для широкого круга лиц;

- передача крупных пакетов паев в отличие от акций не требует согласования с антимонопольными органами;

- возможность оптимизации разрозненных и разнородных активов путем объединения их в единый имущественный комплекс ЗПИФН;

- возможность принятия ключевых решений общим собранием, в котором участвуют пайщики ЗПИФН, к подобным решениям относится и смена управляющей компании по решению пайщиков;

- отсутствие аффилированности пайщиков с компаниями, чьи ценные бумаги составляют имущество ЗПИФН;

- возможность выпуска дополнительного числа паев с целью привлечения новых пайщиков, либо выкуп дополнительных паев существующими пайщиками по праву преимущественного выкупа новых паев, либо напротив – ограничение количества пайщиков;

- оплата в период формирования возможна не только деньгами, но и другими ликвидными активами.

На начальном этапе пайщики ЗПИФН владеют денежными средствами либо другими активами, предназначенными для приобретения прав на аренду земли, разработку проектно-сметной документации, привлечение строительной и управляющей компаний и т.п. По мере реализации проектов многоквартирные дома с нежилыми помещениями, а также подземная парковка переходят пайщикам на правах общей долевой собственности. Далее управляющая компания посредством собственной или привлеченной риэлтерской структуры заключает договоры аренды квартир и машиномест в доходном доме. Доход от сдачи в аренду распределяется между пайщиками.

Инвесторами ЗПИФН, финансирующего строительство доходного дома, могут быть: негосударственные пенсионные фонды, страховые компании, паевые инвестиционные фонды, управляющие компании, кредитные организации, застройщики, а также частные инвесторы.

Несмотря на декларируемый характер получения долгосрочного инвестиционного дохода, инвесторы имеют право досрочного выхода из закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости с выплатой денежной компенсации за паи согласно действующему законодательству.

5. На основе проведенного анализа распределения домохозяйств Москвы по децильным группам в зависимости от уровня благосостояния и потребности в общей площади занимаемого жилья установлены прогнозные значения платежеспособного спроса на найм квартир по их типам, позволяющие определить потенциальные структурные и количественные характеристики доходных домов в рамках частно-

государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья в г. Москве.

Проводя анализ доходов домохозяйств Москвы, в разрезе жилищной обеспеченности, выявлено количество домохозяйств, которое имеет потенциальные возможности проживать в доходных домах и оплачивать аренду с учетом льгот, дотаций или без них. В табл. 2 представлено распределение жителей города Москвы, нанимающих жилье, по размеру среднедушевого дохода.

Таблица 2

Распределение жителей города Москвы, нанимающих жилье,
по размеру среднедушевого дохода

Среднедушевой денежный доход, руб./мес.	Январь - декабрь 2011 г.		Январь - декабрь 2012 г.	
	тыс. чел.	%	тыс. чел.	%
До 15 000	1937	18,64	1344	12,90
От 15 000 до 20 000	1547	24,52	2237	21,46
От 20 000 до 25 000	1330	12,80	1531	14,69
От 25 000 до 30 000	845	8,13	1035	9,93
От 30 000 до 35 000	627	6,04	743	7,12
От 35 000 до 40 000	496	4,77	561	5,38
От 40 000 до 50 000	732	7,05	791	7,59
От 50 000 до 60 000	499	5,80	527	5,06
От 60 000 до 80 000	347	3,34	370	3,55
Свыше 80 000	1029	9,91	1285	12,32
	всего 10 389	всего 100	всего 10 425	всего 100

Составлено автором по данным Московского городского комитета по статистике на 01.12.2012 г.

Так, во втором квартале 2012 года минимальная рыночная цена аренды однокомнатной квартиры в Москве составила 25 000 руб./мес. С учетом этого, а также допуская то, что на аренду квартиры домохозяйство может потратить не более 30% от своего совокупного дохода, среднестатистической семье (3 человека) необходимо иметь доход не менее 83 000 руб./мес., то есть не менее 28 000 руб./мес. на человека.

В 2012 г., исходя из принятых ограничений, домохозяйства с доходом выше 25 000 - 30 000 руб./мес. на человека составляли 44% от общего количества домохозяйств, то есть 1 525 тыс. домохозяйств. Около 10% московских семей могут себе позволить аренду только типовой однокомнатной квартиры. Остальные 56% домохозяйств (1 938 тыс.) имеют меньший доход и арендовать по рыночной стоимости не могут даже однокомнатную квартиру.

По состоянию на конец 2011 - начало 2012 года количество малоимущих семей несколько снизилось, и число семей, имеющих возможность арендовать квартиры на рынке жилья, и семей, с отсутствием по уровню доходности такой возможности, сравнялось, то есть составляет примерно по 50%. Таким образом, из общего массива домохозяйств 1 770 тыс. семей (5 312 тыс. человек) при определенных условиях смогли бы арендовать в столице жилье различного типа (рис. 2).

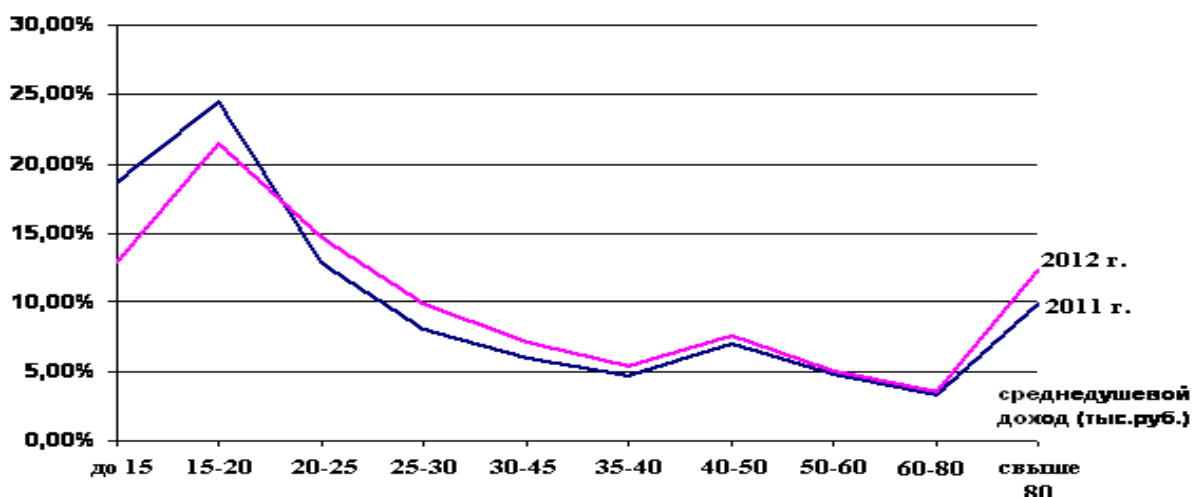


Рис. 2. Распределение населения Москвы по среднедушевому денежному доходу. Разработано автором.

Из представленного графика наглядно видно, что размер среднедушевого денежного дохода населения Москвы растет медленно и за год для средних значений он с учетом инфляции, практически, не изменяется, хотя общий среднедушевой доход на 1 человека в месяц вырос почти на 20% за счет сокращения на 7% количества людей с минимальным доходом и увеличения группы людей с доходом свыше 70 000 руб./мес.

Приведенный анализ данных среднедушевой обеспеченности домохозяйств москвичей жилыми помещениями показал: численность (в плане проживания в доходных домах) и одновременно нуждающихся в улучшении жилищных условий на сегодняшний день - примерно 769 300 платежеспособных домохозяйств.

Следует отметить, что вышеприведенные данные носят условный характер, так как характеризуют общую картину обеспеченности жильем всех категорий москвичей с различными уровнями дохода. Более детальные данные можно получить только посредством изучения реального платежеспособного спроса москвичей на жилье в доходных домах в каждом конкретном районе города, например, путем проведения опросов (перед запуском программы их строительства).

6. На примере сравнительной оценки закрытого акционерного общества и закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости предложен и обоснован пилотный Проект по организации доходного дома в Юго-Западном административном округе города Москвы, обеспечивающий эффективные условия развития частно-государственного предпринимательства, стимулирующий жилищное строительство без привлечения бюджетных средств, позволяющий на инициативной рискованной основе обеспечить развитие предпринимательских структур, извлечение предпринимательского дохода, долгосрочные арендные отношения и свободу выбора квартиросъемщиков.

В ходе исследования проведен анализ финансовых моделей для двух вариантов субъектов хозяйствования в виде закрытого акционерного общества

и закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. В табл. 3 представлены основные характеристики финансовой модели доходного дома.

Таблица 3

Основные характеристики финансовой модели доходного дома

Показатели	Параметры
Используемые данные	Реальные экономические условия второго полугодия 2012 г.
Организационно-правовая форма хозяйствующего субъекта - собственника доходного дома	1-й вариант - Закрытое акционерное общество 2-й вариант - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
Расчетный срок окупаемости	1-й вариант - 7 лет 2-й вариант - 5 лет
Инфляция	10% (учитывая фактор неопределенности)
Ставка дисконтирования	12% (исходя из условий кредитования Коммерческим Банком «Московское ипотечное агентство» (Открытое Акционерное Общество) сроком до 5 лет по процентной ставке от 12% годовых в объеме до 70%)
Налог на добавленную стоимость	Отсутствует согласно подпункту 10 пункта 2 статьи 149 Налогового кодекса РФ
Налог на прибыль	1-й вариант - Ежегодные отчисления 20% от прибыли 2-й вариант - Эффект отложенного налогообложения, после расформирования ЗПИФН (через 15 лет с момента образования) или продажи квартир в собственность 20%
Налог на имущество организаций	1-й вариант - 2,2% 2-й вариант - нет
Амортизация	5 834 тыс. руб. в год (определена линейным способом из расчета нормативного срока службы здания, равного 150 годам)

Составлено автором.

Расчеты проведены с учетом вариативности налога на прибыль и на имущество организаций (в зависимости от выбора организационно-правовой формы собственности), что существенно влияет на срок окупаемости проекта.

Предлагаемый доходный дом будет находиться в Юго-Западном административном округе столицы, относится к дому нетиповой серии с этажностью 25 этажей. Дом насчитывает 234 квартиры (100%), из которых: 110 кв. (48%) однокомнатные, 72 кв. (30%) двухкомнатные, 52 кв. (22%) трехкомнатные. Инвестиционная стоимость строительства 1 кв.м указанного доходного дома составляет 67 875 руб. Общая инвестиционная стоимость составляет 875,1 млн. руб.

Ставка найма/аренды квартиры и ставка аренды нежилых помещений отражены в табл. 4 и 5.

Таблица 4

Ставка найма/аренды квартиры, руб. в мес.

Тип квартиры	Рыночная	Проектная	Разница в %
однокомнатная	32 000	28 800	13
двухкомнатная	54 400	48 960	15
трехкомнатная	99 200	89 280	17

Составлено автором.

Ставка аренды нежилых помещений

Тип помещения	за 1 м ²	
	руб. в мес.	руб. в год
Офис (2 этаж)	1 666	20 000
Торговая площадка (1 этаж)	2 916	35 000
Складское помещение (0 этаж)	1 250	15 000
Подземный паркинг (-1; -2; -3 этажи)	583	7 000

Составлено автором.

Предполагается, что ставки найма и аренды квартир могут быть ниже рыночной на 13 - 17%, а ставки аренды нежилых помещений будут сопоставимы с рыночными.

Сравнительная характеристика использования организационно-правовой формы хозяйствования применительно к проекту представлена в табл. 6.

Таблица 6

Сравнительная характеристика использования организационно-правовой формы хозяйствования собственника

Наименование показателя	ЗАО	ЗПИФН
Средняя внутренняя норма доходности (IRR)	21,5%	29,5%
Чистая приведенная стоимость (NPV)	1 003 млн. руб.	1 705 млн. руб.
Индекс прибыльности (PI)	1,15	1,95
Расчетный срок окупаемости	7 лет	5 лет

Составлено автором.

Приведенные расчеты показывают выигрышность организационно-правовой формы собственности для хозяйствующего субъекта в виде ЗПИФН.

Без привлечения заемных средств возврат инвестиций произойдет на 5 год эксплуатации жилых и нежилых помещений доходного дома.

В первый год эксплуатации доходного дома нежилые помещения ориентировочно принесут доход в размере 50 974 тыс. руб., а жилые - 130 243 тыс. руб. Основной доход приносит сдача в аренду или найм жилых помещений - 72%. Доход от сдачи в аренду нежилых помещений - 28%.

В случае нехватки собственных инвестиционных средств ЗПИФН для реализации Проекта предполагается возможным привлечение заемных средств (кредита) в Коммерческом Банке «Московское ипотечное агентство» (ОАО) на следующих условиях: процентная ставка по кредиту не более 12% годовых, кредитная линия в размере до 1 млрд. руб. на одного заемщика, срок кредитования до 10 лет, сумма кредита до 70% от оценочной стоимости залога.

При расчете окупаемости Проекта доходного дома, с учетом привлечения заемных средств КБ «МИА» (ОАО) под 12% годовых сроком на 5 лет, инвестиции на строительство доходного дома составят 875 119 тыс. руб., в том числе 262 536 тыс. руб. собственные средства и 612 583 тыс. руб. заемные.

Общая сумма выплат по кредиту составит 813 874 тыс. руб.

Согласно проведенному расчету срок окупаемости Проекта при организационно-правовой форме хозяйствующего субъекта в виде ЗПИФН с учетом привлечения заемных средств КБ «МИА» (ОАО) не превысит

6 лет (рис. 3).

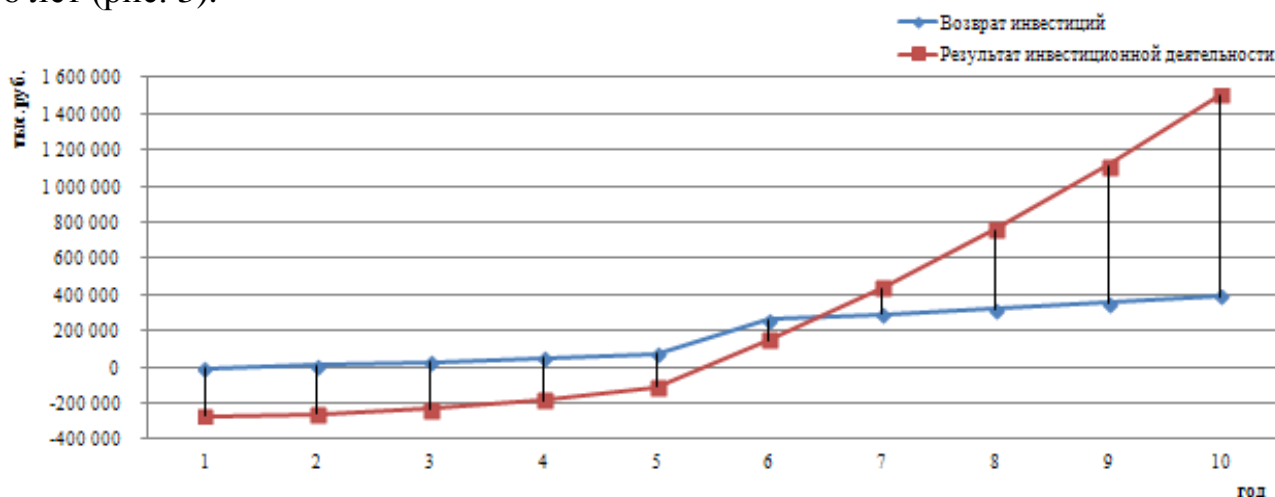


Рис. 3. График получения результата по проекту в случае привлечения заемных средств КБ «МИА» (ОАО): Разработано автором.

Схема реализации Проекта по возведению одного доходного дома в Юго-Западном административном округе города Москвы с привлечением заемных средств КБ «МИА» (ОАО) представлена на рис. 3.



Рис. 4. Схема реализации Проекта по возведению доходного дома в ЮЗАО Москвы с привлечением заемных средств КБ «МИА» (ОАО).
Разработано автором.

Область интересов участников Проекта отражена в табл. 7.

Область интересов участников Проекта

Участники	Основные направления
Государство	<ul style="list-style-type: none"> - выполнение указа Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600; - реализация распоряжений Правительства РФ от 29.08.2012 г. № 1556-р, от 30.11.2012 г. № 2227-р; - обеспечение выполнения мероприятий Государственной программы города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) «Жилище», утвержденной постановлением Правительства Москвы от 27.09.2011 г. № 454-ПП; - увеличение налогооблагаемой базы; - создание цивилизованного рынка найма и аренды жилья; - расширение возможности аренды жилья для работающих граждан; - обеспечение и поддержка развития предпринимательства; - отсутствие бюджетных субсидий, предоставляемых управляющей компании.
Инициативная группа	<ul style="list-style-type: none"> - участие в формировании законодательной базы в области арендного жилья; - разработка бизнес плана, обоснование финансовой модели Проекта; - получение опыта в подготовке и реализации Проекта.
Инвесторы	<ul style="list-style-type: none"> - размещение денежных средств с целью извлечения прибыли в средне и долгосрочном периоде с минимальными уровнями риска; - расширение сферы размещения денежных средств.
Кредитные организации	<ul style="list-style-type: none"> - кредитование участников ЗПИФН, реализующего Проект; - осуществление разработки и реализации технологии финансового и расчетного обеспечения Проекта; - соинвестирование Проекта с целью извлечения прибыли в средне и долгосрочном периоде.
Управляющая компания	<ul style="list-style-type: none"> - обеспечение работой на долгосрочный период; - расширение сферы деятельности.
Застройщик	<ul style="list-style-type: none"> - увеличение объемов строительства; - заключение долгосрочных контрактов, обеспечивающих развитие; - соинвестирование Проекта с целью извлечения прибыли в средне и долгосрочном периоде.
Физические лица	<ul style="list-style-type: none"> - официальный договор найма, юридическая чистота сделки; - фиксированная ставка арендной платы; - возможность заключения долгосрочного договора найма с правом пролонгации; - прямой собственник, найм квартир без посредников и агентской комиссии; - полный комплект правоустанавливающих документов; - новые квартиры с полной чистовой отделкой рядом с метро; - курирование квартиры и общедомового имущества собственной службой эксплуатации; - круглосуточная работа диспетчерской службы, охрана, видео-мониторинг; - возможность регистрации нанимателя по месту пребывания.
Юридические лица	<ul style="list-style-type: none"> - заключение договоров аренды на нежилые помещения; - возможность отнесения затрат на себестоимость организации (оптимизация налогообложения); - прямой собственник, аренда квартир без посредников и агентской комиссии; - возможность размещения большого количества сотрудников в одном месте; - возможность оплаты безналичным расчетом; - официальный договор найма, юридическая чистота сделки; - полный комплект правоустанавливающих документов; - новые квартиры с полной чистовой отделкой рядом с метро; - курирование квартиры и общедомового имущества собственной службой эксплуатации; - круглосуточная работа диспетчерской службы, охрана, видео-мониторинг; - возможность регистрации нанимателя по месту пребывания.

Составлено автором.

Создание легитимного рынка арендного жилья в Москве для населения со средними и низкими доходами способно, во-первых, уменьшить величину валового и чистого рентного мультипликатора, во-вторых, расширить границы доступности жилья для значительной части населения города, в-третьих, увеличить предложение жилищного фонда, предоставляемого в наем, вследствие вывода огромного рынка из тени и повышения его рентабельности, и в-четвертых, привлечь дополнительный интерес инвесторов к такой форме жилищных инвестиций как строительство доходных домов.

Основными методами привлечения Правительством Москвы инвесторов к строительству доходных домов могут стать:

- освобождение инвесторов от взимания отчислений на развитие социальной и инженерной инфраструктуры города, связанных со строительством доходных домов;

- освобождение инвесторов от оплаты долевого участия на развитие городских инженерных сетей и сооружений при получении технических условий на присоединение;

- введение льготной ставки арендной платы за земельный участок, предоставленный для строительства доходного дома на период строительства и на определенный период после ввода доходного дома в эксплуатацию.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. На основании проведенного анализа проблем функционирования рынка аренды жилья в мегаполисах зарубежных стран и в столице Российской Федерации автор систематизировал и обобщил полученный опыт, что позволило обосновать необходимость и возможность организации и развития доходных домов как перспективной формы реализации частно-государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья города Москвы.

Исследовав специфику развития предпринимательства в сфере арендных отношений в России, автор выявил особенности сферы жилой недвижимости Москвы, наиболее значимыми из которых являются: наличие теневого частного сектора на рынке найма и аренды жилья; недостаточная заинтересованность инвесторов в строительстве доходных домов; неудовлетворительные объемные показатели привлечения внебюджетных инвестиций в создание жилищного фонда различного уровня комфортности, в котором жилые помещения предназначены для предоставления различным категориям граждан на условиях найма; неблагоприятные условия для деятельности жилищно-строительных кооперативов (созданных, в том числе, из числа граждан, состоящих на жилищном учете и учете нуждающихся в содействии города Москвы в улучшении жилищных условий).

2. Новым в теоретико-методологическом плане научным результатом, полученным в ходе диссертационного исследования, является определение понятия «доходный дом» - как индивидуально-определенного здания, специально построенного или перепланированного, с целью получения

предпринимательского дохода путем сдачи квартир, частей квартир, комнат по договорам найма и аренды, а также нежилых помещений по договорам аренды, во временное владение и пользование физическим и юридическим лицам, по одному из установленных видов договора найма или аренды. Данное определение позволяет: учитывает нацеленность собственника (арендодателя) на получение предпринимательского дохода (арендной платы); указывает на сохранение права собственника (арендодателя) на распоряжение имуществом; отражает временный характер отношений, в которых собственность передается во владение и пользование (или только пользование) арендатору (физическому и/или юридическому лицу); обеспечивает возможность заключения договора найма или аренды в рамках, установленных законодательством.

3. Выявлены основные факторы, формирующие уровень спроса и предложения на рынке найма и аренды жилья, что позволило сделать вывод о том, что наиболее важными регулирующими факторами наряду со сложившейся исторической действительностью и нормами действующего жилищного законодательства являются: территориальное положение, наличие и степень развитости инфраструктуры, платежеспособный спрос, размер и структура арендных платежей, имеющих прямое и косвенное влияние на поведение государственных органов, инвесторов, застройщиков, арендаторов и предпринимателей, осуществляющих свою деятельность на рынке найма и аренды жилья.

4. Результатом, полученным автором в ходе диссертационного исследования, является структурированная модель, обеспечивающая возможность использования закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости в частно-государственном предпринимательстве. Установлено, что главным преимуществом ЗПИФН являются гарантии целевого использования денежных средств и имущества, включающие механизмы государственного контроля и контроля со стороны пайщиков, а также отсутствие режимов налогообложения, что в конечном итоге обеспечит повышенную доходность, в сравнении с иными формами хозяйствующих субъектов.

5. Проведенный анализ потенциального объема платежеспособного спроса и данных среднедушевой обеспеченности жилыми помещениями зарегистрированных москвичей позволил на сегодняшний день выявить 769 300 платежеспособных домохозяйств (в плане возможного проживания в доходных домах) и одновременно нуждающихся в улучшении жилищных условий.

6. Полученные автором результаты, связанные с оценкой прогнозного объема инвестиций в создание доходных домов, необходимых для удовлетворения потребности в арендном жилье на рынке найма и аренды жилья Москвы, позволили сделать вывод, что для обеспечения арендным жильем потенциально платежеспособной категории граждан необходимо возвести более 2,5 тыс. домов (36 млн. кв.м) и затратить (привлечь средств) в объеме 3,4 трлн. руб.

7. Разработана и обоснована финансово-экономическая модель Пилотного проекта доходного дома в Юго-Западном административном округе Москвы. Предложено создание доходного дома, представляющего собой многоквартирный дом, расположенный в Юго-Западном административном округе Москвы. Предполагается, что ставки найма и аренды квартир могут быть ниже рыночных на 13 - 17%, а ставки аренды нежилых помещений будут сопоставимы с рыночными. Расчеты проводятся с учетом прогнозного темпа инфляции сроком на 10 лет с момента ввода доходного дома в эксплуатацию. В первый год эксплуатации дома квартиры принесут доход в размере более 135 млн. руб., а нежилые помещения – более 50 млн. руб. Объемы доходов по заключенным договорам составят 73% по квартирам и 27% по нежилым помещениям. Согласно проведенным расчетам, средняя внутренняя норма доходности составит 28%, чистая приведенная стоимость будет более полутора миллиардов рублей. Возврат инвестиций будет завершён к концу 5 - 7-го года функционирования доходного дома после ввода его в эксплуатацию в зависимости от организационно-правовой формы хозяйствующего субъекта собственника.

ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Монография:

1. Бойко М.В. Создание и развитие системы доходных домов в городе Москве // Бойко, М.В. Создание и развитие системы доходных домов в городе Москве: моногр. / М.В. Бойко. – М.: Изд-во МГОУ, 2012. – 104 с. – 6,5 п.л.

Статьи, опубликованные в рецензируемых изданиях, рекомендованных ВАК:

2. Бойко М.В. Развитие предпринимательства путем создания доходных домов (на примере Юго-Западного административного округа Москвы) // Вестник МГОУ. Серия «Экономика». – 2013. – № 2. – М.: Изд-во МГОУ. – 98 с. - 0,65 п.л.

3. Бойко М.В. Создание доходных домов в Московской области, как инструмент развития предпринимательства (на примере города Красногорск) // Ученые записки Российской Академии предпринимательства (36 выпуск) / Российская Академия предпринимательства – М.: РАП, 2013. – 86 с. – 0,4 п.л.

4. Бойко М.В., Бессонов В.Е. Обеспечение условий развития частного государственного предпринимательства на рынке найма и аренды жилья в Москве // Научный журнал «Вестник МАП при Правительстве Москвы» №3-205(37) 2013 г. -111 с.- 0,6 п.л.

Статьи в журналах, сборниках научных трудов и конференциях:

5. Бойко М.В. Проблемы развития малого бизнеса в России // Сборник статей межвузовской научно-практической конференции “Проблемы экономики, управления народным хозяйством и экономического образования – весна 2009” студентов, аспирантов, преподавателей экономического факультета – М: Издательство МГОУ, 2009. – 328 с. – 0,3 п.л.

6. Бойко М.В. Особенности создания доходных домов в городе Москве // Проблемы сохранения экономического и экологического баланса в России во взаимодействии с тенденциями поступательного развития экономики. Сборник материалов научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, аспирантов и студентов ИРЭСПиП, МГОУ и РАП (21 ноября 2012 г.). - М.: МГОУ, 2012. – 176 с. – 0,2 п.л.

7. Бойко М.В. Развитие предпринимательства на рынке арендного жилья Москвы путем возведения доходных домов // Проблемы государственного и муниципального управления в условиях современной глобализации: сб. тр. Международной науч.-практ. конф., МГОУ, 18.02.13. Россия / коллектив авторов. – М.: Изд-во МГОУ, 2013. – 802 с. – 0,5 п.л.

8. Бойко М.В. Создание и развитие системы доходных домов в Москве, как один из инструментов реализации городской жилищной политики // <http://dhddom.ru/2013/02/26/sozдание-i-razvitie-sistemy-dohodnyh/#more-717>

9. Бойко М.В. Создание и развитие системы доходных домов в городе Москве // Сборник тезисов работ участников VII Всероссийской конференции обучающихся «НАЦИОНАЛЬНОЕ ДОСТОЯНИЕ РОССИИ». – НС «ИНТЕГРАЦИЯ», Государственная Дума ФС РФ, Минобрнауки России, Минсельхоз России, РОСКОСМОС, РЕАН, РИА, РАО. – М., 2013, 1384 с. – 0,2 п.л.

10. Бойко М.В. Обеспечение развития предпринимательства на рынке арендного жилья Москвы // Проблемы сохранения экономического и экологического баланса в России во взаимодействии с тенденциями поступательного развития экономики: сб. материалов науч.-практ. конф. Профессорско-преподавательского состава, аспирантов и студентов ИРЭСПиП и МГОУ (24 апреля 2013 г.) / Моск. Гос. Обл. ун-т. – М.: МГОУ, 2013. – 228 с. – 0,4 п.л.

11. Бойко М.В. Строительство доходных домов в Москве за счет средств закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости // <http://www.konferentsiya-smu.mgou.ru/index.php/rabotykonf-2013/20-econ-13/50-maxim>