городах в настоящее время проживает большинство населения России, сосредоточена большая часть производственно-экономического, культурного и научного потенциала. Следовательно, от состояния местного самоуправления в данных муниципальных образованиях зависит жизнь большей части граждан Российского государства.

Формирование системы эффективного местного самоуправления, как и городского, невозможно без государственной поддержки.

На сегодняшний день система местного самоуправления, также как и городского, работает очень неэффективно. Именно по этой причине государству нужно заняться решением этой проблемы.

Список литературы

1. Методология обеспечения конкурентоспособности менеджмента предпринимательских сетей на основ эффективных коммуникаций//Агафонова М.С., Сухинина Е.А. Современные наукоемкие технологии,-2013.-№10-1.-с.141-142.

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Потапова А.К., Агафонова М.С.

Филиал «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет», в г. Борисоглебске, Борисоглебск, Россия

Тема ипотечного кредитования всегда была интересна. Сегодня количество банков, имеющих помимо жилищной ипотеки еще и коммерческую, сильно возросло. А вот количество выдаваемых ими кредитов на коммерческую недвижимость все также оставляет желать лучшего. Причин, как и всегда, несколько: первая - не совсем ясно, для кого она предназначена. Ясное дело, что мы имеем дело никак с бизнес-кредитами, но частому объекту бизнеса (юридическому лицу) выгоднее приобрести недвижимость в лизинг. Например за каких- то девять месяцев, в 2012 году, ипотечная отдача подскочила на 50% (практически до 700 млрд руб.), а в последнем квартале года, по прогнозам АИЖК' а, она составит 1 трлн руб. Промежуточные же ставки не превысят 12.5% годовых. Так что, скорее всего, банки будут вынуждены повысить ставки по кредитным продуктам, и если это случится, если ставки превысят порог в 13%, спрос на ипотеку может значительно пошатнуться.

Предполагается, что если к 2018 году инфляция не превысит планку в 4.7%, а ЦБ предоставит банковской системе средства по ставке, равной инфляции, то стоимость ипотеки вполне может составить 7%. Как говорит глава АИЖК' а, разница в 2.2% между инфляцией и ставкой выглядит достижимой.

Впрочем, на данный момент спрос на ипотечные кредиты продолжает расти. Аналитики «Дельта Кредита» повысили прогноз объема выданных ипотечных займов в России по итогам 2012 года до 1.034 трлн. рублей (в 2011- 717 млрд), где прирост составит 44%.

Список литературы

1. Агафонова М.С., Лисенко А.А. Инновационное развитие экономики России // Современные наукоемкие технологии - 2013.-№10-1.- С132-133.

ТРАНСАКЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Агафонова М.С., Морозова Т.О.

Филиал «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет», в городе Борисоглебске, Борисоглебск, России

Для современного рынка недвижимости характерно многообразие трансакционных издержек, что обусловлено особенностями оборота объектов недвижимости, сопровождаемого передачей по сделке достаточно сложных совокупностей прав на эти объекты. Поэтому исследование проблем, связанных с анализом, оценкой и способами снижения трансакционных издержек, является одним из приоритетных и в то же время малоизученных направлений развития теории и практики функционирования рынка недвижимости.

Концепцию трансакционных издержек нельзя признать полностью устоявшейся: с одной стороны, широко распространено мнение, что трансакционные издержки существуют только при функционировании рынка, т.е. они сводятся к издержкам использования ценового механизма; с другой стороны, трансакционные издержки связывают с альтернативными вариантами организации.

Данная идея заложена в определении .Таким образом, трансакционные издержки возникают при любых вариантах организации трансакций, включая рынки, однако в данном случае возникает вопрос выбора наиболее эффективной управленческой структуры, а также анализ институциональной среды как основы данного выбора.

Исходя из данной концепции, различают прямые издержки организации трансакции и косвенные издержки, производные от институциональной среды .Проблемы оценки и снижения трансакционных издержек обусловлены особенностями российской экономики и степенью развития рынка недвижимости.

Список литературы

1. Агафонова М.С. Трансакционные издержки как фактор эволюции фирмы// Научное обозрение -2011.-№5.-с.580-587.

УПРАВЛЕНИЕ ИННОВАЦИЯМИ В ГОРОДСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Потапова А.К., Агафонова М.С.

Филиал «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет», в г.Борисоглебске, Борисоглебск, Россия

При очевидной экономической эффективности инновационных внедрений, инновационная сфера в своей деятельности не всегда сопрягается с рыночными механизмами. Многолетняя практика становления инновационного законодательства показала, что никто кроме государства не может эффективно формулировать задачи в этой области и обеспечить стратегии их реализации. Проблематика инновационной деятельности в России на сегодняшний день не подкреплена необходимыми научными исследованиями в области права - объем правовых исследований, посвященных проблеме инновационных отношений весьма незначителен.

В этом можно усмотреть причину того, что пусть и фрагментарная, но ведущаяся законодательная деятельность по вопросам инноваций, не имея научно обоснованных практических рекомендаций для исполнительной и законодательной власти, дает тот эффект, который сегодня отчетливо виден - инновационное законодательство развивается не только медленно и непоследовательно, но и без четкой концепции, вне определения предмета и методов правового регулирования, круга регулируемых отношений.

Во многом развитие инноваций в сфере городского хозяйства невозможно без создания инновационной инфраструктуры. Очевидно, что для городского хозяйства инициатором формирования и финансирования такой инфраструктуры должно выступать государство, как на федеральном, так и на местном уровнях. В то же время формирование инновационной инфраструктуры должно происходить на

основе оценки потенциала городского хозяйства, поскольку именно данный анализ позволит определить те направления, а также возможности городского хозяйства, необходимые для осуществления инновационного управления.

Список литературы

1.Агафонова М.С. Артеменко В. Б. Вопросы адаптации экономических систем к инновациям // Фундаментальные исследования – 2013. - №10-9. С. 1995-1999.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ЭКОНОМИКЕ РЕГИОНА

Агафонова М.С., Козлова О.А.

Филиал «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет», в городе Борисоглебске, Борисоглебск, России

Рынок недвижимости обладает мощным мультипликативным воздействием, как на развитие региона, так и на экономику страны в целом, что позволяет использовать его в качестве сильного средства регулирования на разных уровнях экономики.

Современные рыночные условия предполагает в качестве основного принципа развития рынка недвижимости свободу принятия экономических решений субъектами рынка. Однако роль государства не сходит на нет. В новых условиях государство становится крупнейшим участником рынка недвижимости, а также сохраняет за собой определенные (хотя и в меньшем объеме) регулирующие функции. Используя административные и экономические механизмы воздействия на рынок недвижимости, государство призвано обеспечить равные условия для всех участников экономической деятельности, свободу принятия решений и ответственность за результаты своей деятельности. Государственное воздействие на рынок недвижимости имеет следующие цели: - содействие прогрессивному бескризисному развитию сферы недвижимости, которое выражается в достаточном для нужд рынка производстве объектов недвижимости, поддержании их в функциональном состоянии, а также в осуществлении на рынке функции обоснованного перераспределения собственности; - обеспечение рационального налогообложения недвижимости для формирования устойчивых источников доходов государственных и местных бюджетов; - проведение эффективной административной и финансовой политики в сфере управления недвижимостью.

Список литературы

1. Взаимодействие участников инвестиционных процессов в строительстве//Агафонова М.С., Чепрасова А.И.Современные наукоемкие технологии,-2013.-№10-1.-с.131-132.

ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Агафонова М.С., Леонова М.Н.

Филиал «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет» в г. Борисоглебске, Борисоглебск, Россия

Каждая проведённая сделка с недвижимостью (купля, продажа, обмен (мена), дарение, рента) требует юридического сопровождения и навыков. Для того чтобы определить, какая из сделок подходит в данном случае, необходимо знать и понимать суть и правовые последствия каждой из них.

Свои индивидуальные особенности имеет каждая сделка, они не позволяют применять единую схему реализации, которые в свою очередь требует знания правовых норм законодательства Российской Федерации.Навыки в работе и накопленные знания позволяют специалистам компании на высшем профессиональном уровне оказывать комплекс следующих юридических услуг по сопровождению сделок с недвижимостью:консультирование клиента на всех этапах проведения сделки;проверка предоставляемых документов в соответствии с законодательством Российской Федерации;представление интересов клиента на переговорах с противоположной стороной или их законными представителями;разработка оптимальной для клиента схемы реализации сделки;обнаружение нарушений и возможных слабых мест, а также подготовка рекомендаций для их последующей ликвидации;составление предварительного договора купли-продажи недвижимости или договора мены; сбор необходимой документации;получение и передача клиенту зарегистрированных документов в соответствующих государственных органах. Если отзывы об этой компании на высшем уровне то можно полностью доверя**ть** специалистам данной компании юридическое сопровождение сделки или воспользоваться её отдельными услугами. Стоимость предоставления услуг специалиста компании по юридическому сопровождению сделок с недвижимым имуществом в первую очередь зависит от объема выполняемых работ, от их характера и сложности и записывается в договоре компании.

РЕФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Агафонова М.С., Сорокина О.А.

Филиал «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет» в г. Борисоглебске, Борисоглебск, Россия

В основе реформы жилищно-коммунальных правоотношений лежат концептуальные изменения: переход от сложившегося за последнее десятилетие понимания жилищно-коммунального хозяйства как некой совокупности организаций и учреждений, на которые местной властью возложены определенные задачи по обеспечению функционирования жилья и объектов коммунальной инфраструктуры, к пониманию жилищно-коммунального хозяйства как определенной деятельности местных органов власти, направленной на удовлетворение насущных потребностей населения, проживающего на территории данного муниципального образования.

В настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство подразделяется на следующие подотрасли: жилищное хозяйство, ресурсоснабжение (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение), благоустройство населенных пунктов и бытовое обслуживание. В соответствии с проведенным анализом Госстроя РФ при подготовке программы демонополизации считается, что основной обобщающей характеристикой жилищно-коммунальных услуг является их необходимость для функционирования системы жизнеобеспечения городов и населенных пунктов.

Таким образом, жилищно-коммунальные услуги принадлежат к группе жизнеобеспечения, социально значимы и низкозаменяемы другими услугами. Особенностью отрасли является то, что у потребителей (жильцов) нет возможности отказаться от услуг низкого качества, предоставленных не индивидуально, а в массово-обязательном порядке всем квартиросъемщикам, что является прямым свидетельством монополизированности предприятий жилищно-коммунальной сферы.

В настоящее время принятые на федеральном уровне нормативные правовые акты образовали своеобразное законодательное поле, обеспечивающее