

8. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/

10. Круглякова В.М. Оценка объектов недвижимости: учеб. пособие для студ. спец. 270115 - Воронеж. гос.арх.-строит. ун-т – Воронеж, 2009. – 273 с.

11. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2013-752 с.

12. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 года N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/

13. СП 48.13330.2019. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: <https://docs.cntd.ru/document/564542209>

14. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 марта 2017 г. N 5575-ЕЕ/Д17и «О рекомендуемой форме плана главного распорядителя средств федерального бюджета по снижению объемов и количества объектов незавершенного строительства и рекомендациях по его подготовке» [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: <https://docs.cntd.ru/document/551248427>

15. Корона О.А. Методика оценки объектов незавершенного строительства, оценка рисков. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: журнал – М., 2021 – с.37-41 [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=47399406>

16. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 декабря 2015 года N 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (с изменениями на 25 сентября 2019 года) [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: <https://docs.cntd.ru/document/420327974>

Круглякова В.М., Серебрякова И.А., Яценко Ю.А.

СТРУКТУРА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ВОРОНЕЖА И ЕЕ ВЗАИМОСВЯЗЬ С ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКОЙ КВАРТИР

г. Воронеж, ФГБОУ ВО «Воронежский государственный
технический университет»

Аннотация: в настоящее время жилая недвижимость занимает ключевые позиции в социально-экономической жизни общества. Современный этап характеризуется активизацией процессов дифференциации общества,

имеет отчетливую территориальную специфику, нестабильность инвестиционной деятельности, ограниченные рамки экономического роста, что в целом значительным образом влияет на рынок жилой недвижимости. В статье представлено авторское видение структуры рынка жилой недвижимости Воронежской области, отражены основные факторы, влияющие на ее стоимость. Также проведен анализ причин роста цен на жилую недвижимость в условиях пандемии, позволяющий отразить современные условия, в которых формируются новые тенденции и закономерности развития рынка жилья в будущем.

Ключевые слова: недвижимость, многоквартирный жилой дом, индивидуальное жилищное строительство, инвестиции в недвижимость, ипотечное кредитование, стоимость объекта, оценка недвижимости

Недвижимость как результат производственно-хозяйственной деятельности, является важной составляющей экономики, обеспечивающей взаимосвязь строительного комплекса страны, различных специализированных отраслей, связанных с использованием строительных объектов, малым и средним бизнесом, деятельность которого взаимосвязана с оказанием услуг и выполнением работ на базе существующих или создаваемых объектов, а также физическими лицами, приобретающими или отчуждающими жилую недвижимость. Таким образом, объекты недвижимости в широком экономическом смысле с одной стороны, рассматриваются как средства производства, а с другой – как предметы потребления [3].

Созданию жилья и обеспечению его доступности в последние годы правительством Российской Федерации уделяется особое внимание, так как развитие рынка жилой недвижимости позволяет решить следующие задачи:

1. Обеспечить высокую занятость в сфере производства строительных материалов и соответствующих добывающих отраслей, а также строительных организаций.

2. Расширить направления развития и внедрения современных промышленных технологий в производство материалов, машин и оборудования, а также технологий производства строительных работ непосредственно на объектах строительства.

3. Повысить уровень качества жилья в районах старой промышленной застройки за счет сноса ветхого жилого фонда и строительства современных многоквартирных жилых домов в районах развитой социальной и транспортной инфраструктуры.

4. Обеспечить жильем различные социальные слои населения, в том числе за счет реализации программ льготного ипотечного кредитования, поддержки молодых семей, развития военной ипотеки, использования материнского капитала и других.

5. Улучшить качество жилья за счет диверсификации застройщиков (демонополизации рынка строительства) и комплексной застройки территории.

6. Повысить инвестиционную привлекательность жилой недвижимости за счет развития законодательства в сфере регистрации прав на недвижимость, долевого участия в строительстве, налогообложения недвижимости с системой льгот для различных групп населения и других.

7. Обеспечить развитие рынка сопутствующих услуг, в том числе услуг по ресурсоснабжению территорий, управлению многоквартирными жилыми домами, услуг кредитных организаций, юридических, риэлтерских и консалтинговых услуг.

Согласно статье 130 ГК РФ к недвижимости относятся «земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [1,2].

Следует отметить, что в последние годы широкое распространение получило строительство многоквартирных жилых домов (МЖД) со встроенными нежилыми помещениями, расположенными на первых этажах зданий. Также в районах плотной застройки территорий практикуется строительство в составе МЖД подземных паркингов, которые предлагаются на рынке в качестве машино-мест. Таким образом, функционально современное строительство довольно часто объединяет строительство и дальнейшую эксплуатацию помещений различного назначения в составе одного строительного объекта. Аналогичные тенденции отмечаются и в развитии жилой недвижимости [5]. Рынок жилой недвижимости в период с 2017 по 2019 гг. демонстрировал незначительный рост в части ценовых параметров – низкий уровень инфляции способствовал развитию рынка нового строительства и обеспечивал высокий уровень конкуренции между застройщиками.

Однако, начиная с июня 2020 года вплоть до декабря 2021 года рынок жилой недвижимости продемонстрировал небывалый рост цен и подтвердил, что инвестиции в жилую недвижимость в Российской Федерации остаются основным инвестиционным инструментом, воспринимаемым гражданами как способ привлечения и сохранения капитала.

Данные об объемах строительства жилья на территории города Воронежа представлены в Таблице 1 [8].

Очевидно, что наибольший объем жилья в регионах с крупными со-

циально-экономическими центрами - «столицами субъектов РФ» приходится на застройку территорий этих городов. Не составляет исключение и Воронежская область.

Таблица 1 - Показатели капитального строительства городского округа город Воронеж за период 2017- 9 месяцев 2021 года (кв.м.)

Ввод в действие мощностей	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год
Жилые дома всего,	1 110 417	1 105 709	1 216 793	1 049 070	584 036
в т.ч. индивидуальное жилищное строительство	291 378	327 008	262 141	345 822	251 869

В таблице 2 представлена структура вводимых в эксплуатацию жилых объектов по данным за 11 месяцев 2021 года [9].

Таблица 2 - Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Воронежской области за 2021 год

Район/ населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц (квартир и домов)		Совокупная площадь жилых единиц	
	шт.	%	шт.	%	кв.м.	%
<i>Воронеж</i>	99	72,3	25 540	84,9	1 275 990	83,9
<i>Новоусманский, в т.ч.</i>	17	12,4	2 411	88,0	118 467	7,8
Отрадное	6	4,4	1 279	4,3	64 097	4,2
Новая Усмань	5	3,6	882	2,9	40 357	2,7
Александровка	6	4,4	250	0,8	14 013	0,9
<i>Рамонский, в т.ч.</i>	11	8,0	1 137	3,8	67 323	4,4
Ветряк	2	1,5	440	1,5	25 079	1,6
Ямное	6	4,4	375	1,2	22 136	1,5
Солнечный	2	1,5	293	1,0	18 632	1,2
Рамонь	1	0,7	29	0,1	1 476	0,1
<i>Нововоронеж</i>	3	2,2	405	1,3	26 692	1,8
<i>Лискинский</i>	1	0,7	196	0,7	11 088	0,7
<i>Хохольский</i>	2	1,5	135	0,4	7 334	0,5
<i>Борисоглебск</i>	2	1,5	140	0,5	7 182	0,5
<i>Семилукский</i>	2	1,5	128	0,4	6 644	0,4
Общий итог	137	100	30 090	100	1 520 720	100

Таким образом, можно сделать вывод о том, что непосредственно в границах города Воронеж, а также в его пригородах (Новоусманский и Рамонский районы) объем строительства жилья суммарно составляет 92,7% от общего объема строящихся объектов жилой недвижимости региона.

Авторы полагают представляющим большой научный интерес исследование причин и следствий роста цен на жилую недвижимость в социально-экономических и политических условиях развития страны. В том

числе, учитывая тот факт, что Воронежская область в течение многих лет занимает ведущее место по темпам нового строительства в ЦФО после Москвы и Московской области, мы посчитали необходимым рассмотреть структуру рынка жилой недвижимости и основные причины роста цен в 2020-2021 гг. на примере г. Воронеж.

Для понимания структуры рынка жилой недвижимости г. Воронежа, прежде всего, необходимо локализовать параметры исследования. В связи с этим, отметим следующие признаки, которым будут соответствовать рассматриваемые сегменты рынка жилой недвижимости [4]:

1. По выходу объекта на рынок в связи со сроком завершения его строительства – различают первичный и вторичный рынок.

2. По местоположению рассматривают городское и загородное жилье, а также комплекс характеристик расположения объекта относительно центра (локального центра) населенного пункта, уровня развитости социальной и транспортной инфраструктуры района расположения объекта, состав окружения (социальный, экологический и прочее).

3. По материалу основных долгоживущих строительных конструкций зданий – кирпичные, панельные, монолитные и другие.

4. По количеству комнат различают одно-, двух-, трех- и многокомнатные квартиры в МЖД. Если рассматривается индивидуальное жилое строительство (включая поселки и другие организованные территории), то существенным оказывается общая площадь дома и состав помещений вспомогательного назначения, а также благоустройства и озеленения и иной инфраструктуры участка.

5. По классу качества жилого дома - площади и планировки квартир, качеству мест общего пользования, придомовой территории с ограниченным допуском, наличию паркинга и другим, рассматривают дома класса «стандарт», «улучшенные», «бизнес».

6. По году постройки определяют тип строительства объектов на вторичном рынке. В каждом крупном городе с учетом истории развития соответствующей территории выделяют различные типы жилой недвижимости, ассоциирующиеся с этапами развития строительства жилья.

7. По типу внутренней отделки помещений можно выделить помещения с готовой отделкой «от застройщика», с дополнительной услугой по отделке помещений после завершения строительства, с отделкой «под чистовую» и «черновой» отделкой. На вторичном рынке с учетом условий эксплуатации возможны различные варианты технического состояния помещений в зависимости от условий их эксплуатации.

8. По типу управления жилой недвижимостью для МЖД выделяют варианты привлечения жильцами управляющей компании или создание товарищества собственников жилья с самостоятельным управлением жилым комплексом.

9. Отдельное место отводится земельным участкам под строительство жилых домов – их различие определяется правовым статусом участка в конкретном случае, градостроительными ограничениями и другими признаками, которые могут влиять на издержки владения жилыми помещениями, расположенным в границах земельного участка.

С учетом специфики рынка жилой недвижимости города Воронеж следует уделить особое внимание классификации МЖД по году их постройки. Для понимания структуры домов важно выделить основные этапы развития города в XX веке. До 1941 года основная часть жилых домов города была расположена на правом (высоком) берегу реки Воронеж, которая во время Великой отечественной войны 1941-1945 гг. стала «линией фронта». Это привело к большим разрушениям различных строительных объектов, расположенных на территории города – подавляющее большинство жилых зданий было разрушено, восстановлению подлежали лишь единичные объекты.

В связи со значительной утратой жилого фонда, после освобождения города восстановление его жилого фонда началось со строительства двух-трехэтажных жилых домов с коридорной системой и удобствами и кухней на этаже. Данный жилой фонд, построенный сразу после Великой отечественной войны, в настоящее время в основном относится к ветхому и сноится в рамках программ по сносу ветхого жилья. Квартиры в этих домах являются недорогими, так как условия проживания в них далеки от современных стандартов качественного жилья, а социальный состав населения также создает сложности в совместном использовании мест общего пользования.

Сталинские дома – так называемые «сталинки». Возводившиеся в СССР с середины 1930-х годов до начала 1960-х годов во время руководства страной Сталиным И.В. В Воронеже эти дома представлены капитальные многоквартирные дома в 2-3 этажа с высокими потолками до 3 м, кирпичными стенами, деревянными перекрытиями (при отсутствии капитального ремонта здания), обеспеченные всеми коммунальными удобствами: водопроводом, канализацией, водяным отоплением.

Жилые дома, построенные в период управления страной Хрущевым Н.С. – так называемые «хрущевки». Это советские типовые панельные или кирпичные жилые дома, обычно 5-этажные, с малогабаритными квартирами. В Воронеже их насчитывается не так много, в основном хрущевки располагаются в Юго-Западном и Коминтерновском районах. Их стоимость невысока в связи с бюджетными материалами конструкций, очень компактной планировкой и высоки износом жилых домов.

«Брежневки» оставили в городе след в виде панельных пяти- и кирпичных девяти-этажных жилых домов – особенностью этих домов являлись

изолированные комнаты с ограниченной площадью вспомогательных помещений и маленькой кухней. В квартирах все коммуникации были центральными – газовые колонки уже не устанавливались.

Дома 80-90 годов постройки – так называемые «чешки». Новый тип панельного жилья был применен для строительства в Воронеже в рамках экономических связей с городом-побратимом Брно (Чехословацкая республика). Девятиэтажные здания, оборудованные газовыми плитами, с несколькими односторонними подъездами, лифтом и мусоропроводом. Главным преимуществом квартир в период их строительства являлось отдельное расположение всех комнат и большая (до 10 кв.м.) кухня. В Воронеже «чешки» были построены в Центральном, Левобережном и Железнодорожном районах.

Начиная с 1995 года и до 2005 года в Воронеже было возведено значительное количество панельных жилых домов преимущественно 10-ти этажных. Этот период характеризует массовое строительство жилья среднего качества лидером рынка того периода АО «ДСК». В связи с этим, на территории всех районов города можно выделить группы однотипных маловыразительных в архитектурном плане панельных жилых домов. Следует отметить, что эти дома подразделялись на два типа – «эконом» и «улучшенные». Принципиальным отличием этих домов являлась площадь квартир и их планировка. Так, например, двухкомнатная квартира в доме «эконом» имела площадь до 55 кв.м, а в домах класса «улучшенные» - до 72 кв.м. Дизайн подъездов, внутренняя отделка помещений и обустройство домов практически не отличалось.

В период с 2005 по 2019 гг. в Воронеже активизировалось строительство жилых домов различными застройщиками – в результате образовавшейся конкуренции сформировалась «репутационная сегментация» застройщиков по качеству жилья и дальнейшего управления объектом, по уровню развития прилегающей территории, транспортной и социальной инфраструктуре, по эстетическому (дизайнерскому) оформлению жилых комплексов и т.д. Высокая конкуренция и стагнация цен в период до 2019 года способствовала сдерживанию цен и повышению качества строительства в городе.

Однако в период с июня 2020 по ноябрь 2021 года на рынке жилья произошли существенные ценовые изменения, которые коснулись всех участников рынка. По мнению аналитиков, за 7 месяцев 2020 года цены на первичном рынке жилья выросли на 30-35%, на вторичном рынке - в среднем на 25%. В течение 2021 темпы роста цен снизились, однако, тенденции роста сохранились. Сводные данные о динамике цен на недвижимость в 2020-2021 гг. (купля-продажа) представлены в Таблице 3 [8].

Представленные в Таблице 3 данные свидетельствуют о том, что рост цен на недвижимость в период пандемии имеет неравномерную динамику.

Таблица 3 - Сводные данные о динамике цен на недвижимость на территории г. Воронежа в периода с 2020 по 2021 гг.

Тип жилой недвижимости	Изменение за период с июня 2020 по ноябрь 2021, % округл.	Изменение с начала 2021 года по ноябрь 2021 г., % округл.
Квартиры в МЖД, в том числе:		
«Первичка»	+32 - +39	+16 - +19
«Вторичка»	+32 - +40	+18 - +25
ИЖС (дома)	+23 - +48	+6 - +24

По мнению авторов, это обстоятельство возникает в связи с многообразием факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости и их сочетаний в конкретном периоде. В том числе, могут быть выделены следующие факторы:

1. Отложенный спрос в период приостановки регистрационных действий сделок с недвижимостью в апреле-мае 2020 года дал первый импульс росту активности на рынке недвижимости.

2. В течение весны-лета 2020 года был отмечен значительный краткосрочный рост спроса и цен на загородную недвижимость, полностью пригодную к проживанию как альтернативный способ проживания семей в условиях локдауна.

3. В рамках комплексных мер по поддержке отдельных отраслей и государственного сектора экономики, а также социальной поддержки граждан различных категорий в экономику были направлены значительные финансовые средства, не обеспеченные разнообразием способов их потребления. В результате введенных ограничений по перемещению на территории страны, а также за рубеж у населения начали формироваться свободные денежные средства.

4. Продление программ льготного ипотечного кредитования на фоне минимальной ключевой ставки, устанавливаемой ЦБ РФ, а также развитие рынка услуг ипотечных брокеров в условиях повышения законодательной надежности приобретения квартир в строящихся домах повысило привлекательность покупки новой квартиры в рамках ипотеки.

5. В условиях активно растущего спроса застройщики начали поднимать цены на квартиры в построенных ими МКД, используя сложившуюся конъюнктуру.

6. Рост цен на товары и услуги при низкой ставке депозитов привел к переориентации денежных средств граждан на вложения в покупку квартир как инвестиционного актива, что привело к дополнительному спросу на жилую недвижимость.

7. Повышение рисков инвестирования в зарубежную недвижимость в связи с пандемией, санкциями и иными способами внешнеполитического давления на граждан России, инвестиции в недвижимость на внутреннем рынке получили приоритет по сравнению с инвестициями в жилую недвижимость за рубежом.

В условиях активного рынка процесс определения стоимости недвижимости имеет определенные особенности, связанные со следующими принципами оценки [6,7]:

1. Принцип замещения – в условиях разнообразия сегментов рынка жилой недвижимости для реализации данного принципа должна быть обеспечена точная идентификация объекта оценки и определен сегмент рынка, к которому относится данный объект. Так как ценообразование для жилой недвижимости на первичном и вторичном рынке имеет выраженную градацию по типам жилья в регионе, необходимо учитывать особенности конкретного региона и корректно формировать сегментацию рынка.

2. Принцип изменения – при использовании данных о различных ценах сделок и предложений необходимо учитывать динамику цен на рынке жилой недвижимости с ее еженедельным мониторингом. Этот принцип реализуется в оценке недвижимости и в виде корректировки на рыночные условия, и в виде корректировки на торг.

3. Принцип спроса и предложения – его реализация обеспечивает учет меняющейся конъюнктуры рынка исходя из совокупности факторов, описанных выше.

Также авторы считают необходимым отметить, что дальнейшее развитие рынка жилой недвижимости Воронежа и Воронежской области может осуществляться за счет пригородного малоэтажного и индивидуального жилищного строительства. Однако, данный сегмент рынка получит развитие лишь тогда, когда стабилизируются цены на строительные материалы, так как в настоящее время многие продавцы строительных материалов зачастую неоправданно повышают цены на свою продукцию, что приводит к существенному росту себестоимости строительства жилых домов [4].

С учетом значительных объемов нового строительства на территории города Воронеж можно ожидать в ближайшие годы возникновение финансовых и организационных проблем по капитальному ремонту МЖД, так как накопленные средства граждан в рамках фондов капитального ремонта будут обесцениваться в связи с ростом цен на работы и материалы.

Несомненно, все указанные обстоятельства в совокупности с изменениями в системе ипотечного кредитования будут оказывать влияние на стоимость жилой недвижимости в будущем. В связи с этим, представленные в настоящей статье выводы и обобщения могут составить основу аналитических исследований рынка жилой недвижимости в будущем.

Список источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 года N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://асаул.рф/upload/iblock/19b/19be5fdcd6f6edf7d830996572465d7a.pdf>. (Дата обращения 16.01.2022 г)
4. Власенко Т.В. Типология объектов недвижимости. – Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2012. – 100с.
5. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
6. Круглякова В.М. Современная система стандартизации оценочной деятельности – особенности применения и побочные эффекты// Теория и практика функционирования финансовой и денежно-кредитной системы России: сборник статей Международной научно-практической конференции (одиннадцатое заседание). ФГБОУ ВО «Воронежский государственный университет», 2016. С.21-26.
7. Круглякова, В.М.. Оценка объектов недвижимости [Текст] : учеб. пособие : рек. ВГАСУ / Воронеж. гос. архит.-строит. ун-т. - Воронеж : [б. и.], 2009 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии ВГАСУ, 2009). - 273 с.
8. Строительство жилья профессиональными застройщиками Воронежская область [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://erzrf.ru/images/repfle/18124223001REPFLE.pdf> (Дата обращения 16.01.2022 г)
9. Основные показатели социально-экономического развития городского округа город Воронеж – Режим доступа: <https://voronezh-city.ru/administration/structure/detail/19109> (Дата обращения 16.01.2022 г)

Серебрякова Н.А., Михайлов И.О.

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ И ПУТИ ЕГО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

г. Воронеж, ФГБОУ ВО «Воронежский государственный университет»

Аннотация: в статье рассмотрены проблемы налогообложения организаций; проанализированы факторы, влияющие на налоговую нагрузку организаций с учетом особенностей российской налоговой системы. Особое внимание уделено основным видам систем налогообложения и тому, как организации могут использовать данные системы для снижения своей налоговой нагрузки; предложены направления совершенствования налогообложения организаций в Российской Федерации.