

Вертикальный анализ	Расчет показателей структуры	Отражает структуру активов и пассивов отрасли, маржинальность отраслевых продаж, структуру распределения денежных потоков
Коэффициентный анализ	Расчет медианных значений относительных показателей предприятий отрасли	Характеризует ключевые решения в отрасли в части операционной, инвестиционной, финансовой деятельности
Корреляционно-регрессионный анализ	Расчет параметров производственной функции отрасли	Отражает роль ключевых производственных ресурсов в развитии отрасли и тип роста отрасли
Составление и анализ сводных таблиц Excel	Группировка и анализ отраслевых данных для их обобщения	Оценка динамики концентрации отрасли, оценка отраслевого эффекта масштаба

Список источников

1. Bain J. [Relation of Profit Rate to Industry Concentration]. Quarterly Journal of Economics. № 65. 1951. p. 293-324.
2. Когденко В.Г. Развитие методики отраслевого анализа на основе Гарвардской парадигмы // Экономический анализ: теория и практика. – 2019. – Т. 18, № 10. – С. 1847 – 1880. <https://doi.org/10.24891/ea.18.10.1847>.
3. <https://www.spark-interfax.ru/>

Круглякова В.М., Костенко Т.В.

ИНВЕСТИЦИИ В ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ СОЗДАНИЯ – РИСКИ И ВОЗМОЖНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

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

Аннотация: В статье представлен анализ правового и экономического понятия «объект незавершенного строительства» как одного из типов объектов капитального строительства. Рассмотрены основные особенности государственной регистрации прав на соответствующие объекты недвижимости. Описаны основные направления инвестиций в недвижимость на различных этапах строительства объектов, отражены основные причины и особенности консервации объекта незавершенного строительства и приведено описание основных параметров, характеризующих объект незавершенного строительства на различных этапах строительного цикла

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, консервация, проект строительства, степень готовности, инвестиции в строительство недвижимости

Инвестиционная деятельность в строительстве является важной составляющей экономики Российской Федерации – темпы строительства жилой и нежилкой недвижимости в последнее десятилетие постоянно сохраняют положительную динамику. Не менее активно развивается система нормативно-правового регулирования строительной отрасли страны, а также территориального планирования и оборота недвижимого имущества.

Инвестиции в создание и преобразование недвижимого имущества классифицируют по различным признакам, в том числе в зависимости от источников капитала различают [1]:

1. Частные инвестиции - инвесторами являются резиденты, представленные физическими лицами и частными юридическими лицами.
2. Государственные инвестиции – инвестиции обеспечиваются за счет федерального, регионального или муниципального бюджета (в том числе, в их различных соотношениях).
3. Иностранные инвестиции – инвестиции обеспечиваются иностранными физическими и юридическими лицами, а также в финансировании может принимать участие и иностранное государство.
4. Совместные инвестиции – в ряде случаев софинансирование реализации строительных проектов обеспечивается на долевой основе с участием частного и государственного бюджета, а также бюджета российских и иностранных участников проекта.

Следует отметить, что инвестиции в строительство осуществляются в двух основных формах [2]:

- 1) Прямые инвестиции: при прямом инвестировании в качестве результата участия в проекте инвестор получает либо право собственности на объект недвижимости, либо долю в этом праве.
- 2) Опосредованные инвестиции: инвестор финансирует строительство посредством приобретения бизнеса (пакетов акций, долей участия, других ценных бумаг), через который осуществляется финансирование и управление реализацией девелоперских проектов.

В зависимости от стадии создания или реконструкции объекта недвижимости возникает ряд рисков, связанных с реализацией проектов, а именно [3]:

1. Риски, возникающие на стадии формирования концепции строительства, разработки проектно-сметной документации и согласования проекта. На стадии проектирования могут выявляться проблемы градостроительных ограничений и технологических возможностей осуществления строительства в соответствии с утвержденной концепцией проекта. Также с

учетом продолжительного строительного цикла затруднения может вызывать планирование инвестиционных потоков и поиск источников финансирования в условиях меняющегося ценообразования в строительстве.

2. Риски, возникающие на стадии реализации проекта строительства (реконструкции) объекта недвижимости. Эти риски связаны с факторами планирования и производства строительных и сопутствующих работ на объекте с учетом проблем, которые могут выявляться при организации взаимодействия с подрядными и субподрядными организациями. Отклонение от плановых сроков поставки строительных материалов, а также несвоевременного или некачественного проведения работ на объекте могут приводить с общей остановке строительства и значительному изменению ожидаемых сроков завершения строительства.

3. Риски на завершающем этапе реализации инвестиционного проекта, связанные с развитием или использованием объекта недвижимости в условиях конкурентного рынка купли-продажи и/или аренды помещений соответствующего назначения.

Любой проект строительства или реконструкции объекта связан с реализацией определенных этапов проведения работ на объекте, характеристики которого меняются по мере реализации проекта. Таким образом, результатом организационно-технологических процессов в рамках реализации конкретного проекта оказывается объект недвижимости – создаваемый в процессе строительства или подвергающийся серьезным количественным и качественным изменениям при проведении мероприятий по его реконструкции. Таким образом, на всех этапах реализации проектов вплоть до момента ввода готового объекта в эксплуатацию, все усилия направлены на изменение свойств объекта незавершенного строительства.

В настоящее время в законодательстве Российской Федерации не существует единого толкования термина «объект незавершенного строительства» (далее ОНС).

В статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) объект незавершенного строительства отнесен к недвижимым вещам. При этом, согласно действующей редакции ГК РФ, недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) - это «земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно...». [4]

В свою очередь, согласно п.10 статьи 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ), под объектами незавершенного строительства понимают «объекты, строительство которых не завершено». ОНС относятся к объектам капитального строительства, к которым также относятся здания, строения и сооружения. Исключение составляют некапитальные строения и сооружения, а также неотделимые улучшения, относя-

щиеся к земельному участку. Например, такими неотделимыми улучшениями являются заомощение, покрытие и т.д. [5]

По мнению Р.А. Валеева, объект незавершенного строительства представляет собой создаваемое или реконструируемое здание или сооружение, разрешение на ввод в эксплуатацию которого на данном этапе производства работ отсутствует. [6]

Проанализировав данные определения, можно сделать вывод, что ОНС является недвижимым имуществом, т.е. прочно связан с землей; также процесс строительства объекта недвижимости не должен быть завершен.

ОНС классифицируют по различным критериям, в том числе по степени готовности объектов к эксплуатации. По данному критерию ОНС делят на следующие группы [7]:

1) Строящиеся объекты: возведение объектов производится в соответствии с графиком производства работ и проектом в целом.

2) Временно прекращенное строительство: производство работ временно приостановлено (до 6 месяцев) в связи с перебоями в финансировании, обеспечении строительными материалами и оборудованием и т.д.

3) Законсервированное строительство: производство работ остановлено на неопределенный срок. Консервация ОНС проведена в соответствии с актуальными требованиями нормативных актов.

4) Прекращенное строительство: возведение объектов остановлено на неопределенный срок. Консервация ОНС не произведена.

По этапам жизненного цикла:

1) Разработка концепции строительства и утверждение проектно-сметной документации с получением разрешения на строительство объекта на конкретном земельном участке.

2) Строящийся объект капитального строительства на различных этапах строительства.

3) Образованный ранее объект капитального строительства на различных этапах реконструкции.

Необходимо отметить, что ОНС, как объект гражданских прав, становится оборотоспособным после прохождения процедуры регистрации прав на ОНС в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно статье 40 Закона РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регистрация прав на ОНС имеет ряд особенностей. Среди них следует выделить следующие случаи:

1. В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН) не зарегистрировано право на земельный участок, на котором возводится объект недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на ОНС осуществляются одновременно.

2. В случае, если земельный участок был получен на основании дого-

вора аренды и срок действия соответствующего договора истек, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на вновь созданный объект может быть осуществлена при условии, что на момент ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, срок действия соответствующего договора не истек.

С целью регистрации прав на ОНС в соответствующие органы власти потребуется предоставить ряд документов, среди которых разрешение на строительство объекта и документ, подтверждающий право на соответствующий земельный участок.

В случаях, если для ОНС законодательством не предусмотрена процедура получения разрешения на строительство, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются на основании технического плана объекта недвижимости и документа, подтверждающего право на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. [8]

В настоящее время пояснения об этапе строительства, на котором становится возможна регистрация ОНС как объекта недвижимости, содержится в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее Постановление).

В Постановлении дается следующее пояснение момента времени, отсчитывая от которого становится возможным занесение ОНС в ЕГРН: «создание фундамента строящегося объекта или аналогичные работы завершены». [9]

Следовательно, можно сделать вывод, что регистрация прав на ОНС возможна после возведения фундамента объекта. Объект утрачивает «титул» ОНС с момента его ввода в эксплуатацию.

Инвестирование во вновь создаваемые / реконструируемые объекты недвижимости сопровождается рядом рисков. Среди них, в том числе, отмечают риск временной остановки или прекращения возведения объекта. [10,11].

Приостановка работ может носить стихийный либо спланированный характер. В случае если остановка производства работ была спланирована, то выполняются работы по консервации ОНС [12, статья 52].

Согласно СП 48.13330.2019 «Организация строительства», под консервацией объекта недвижимости понимают комплекс мероприятий, направленных на приведение объекта, а также территории, используемой для его возведения, в состояние, обеспечивающее устойчивость, прочность и сохранность конструкций, материалов и оборудования. Также консервация предусматривает мероприятия, обеспечивающие безопасность объекта и строительной площадки для населения и окружающей среды [13].

В бухгалтерском учете также существует понятие консервации. В отличие от строительства, в бухгалтерии под консервацией понимают комплекс мероприятий, направленный на сохранение средств, имущества, не эксплуатируемого в текущем периоде, но данные мероприятия отражаются в правилах начисления амортизации, а также учитываются при расчете налогов в отношении законсервированных объектов.

Решение о консервации объекта, находящегося в процессе строительства (реконструкции), принимает заказчик (застройщик). Консервация строящихся объектов влечет за собой возникновение дополнительных затрат. Согласно статье 752 ГК РФ в случаях, если приостановка работ в рамках выполнения договора строительного подряда произошла по причинам, не зависящим от сторон договора, то заказчик обязан оплатить подрядчику весь объем работ, который был выполнен до момента консервации объекта. Также заказчику следует возместить затраты на выполнение мероприятий по консервации объектов и другие затраты, которые понес или мог бы понести подрядчик вследствие приостановки работ. [4]

При реализации инвестиционных проектов строительства (реконструкции) ОНС возникает ряд дополнительных рисков. Данные ситуации связаны с изменением сроков начала и окончания реализации соответствующего проекта, наличием и продолжительностью остановок в процессе выполнения СМР, изменением соотношения спроса и предложения в соответствующем сегменте рынка и др.

В случае использования заемных средств при реализации инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости, особое внимание уделяют мониторингу следующих показателей ОНС:

1. Сопоставление и проверка обоснованности данных в части физических объемов и стоимости строительных работ, отраженных в сметной документации.
2. Проверка качества выполнения СМР.
3. Проверка соответствия условий, зафиксированных в договоре строительного подряда интересам кредитодателя.
4. Проверка соответствия графика финансирования проекта фактическим объемам выполненных работ и др.

При консервации объекта строительства, а также для дальнейших операций с ним, важным показателем является уровень технической готовности ОНС (степень завершенности строительства).

Степень завершенности строительства (уровень технической готовности) – параметр, отражающий объем выполненных строительных работ на конкретную дату.

В связи с отсутствием единой терминологии и методики определения данного критерия существуют некоторые отличия в численном выражении данного параметра (Таблица 1).

Таблица 1 - Определение степени готовности проекта строительства

Источник	Наименование критерия	Значение
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» [14]	Степень завершенности строительства	• начальная стадия (0% - 15%); • средняя (15% - 50%); • высокая (50% - 75%); • завершающая (75% - 99%); • объект достроен (100%).
«Методика оценки объектов незавершенного строительства, оценка рисков» О.А. Корона [15]	Уровень технической готовности объекта	• низкий уровень (до 30%); • средний и высокий уровень (30-70 %); • завершающая стадия (70% и более).

Также данный показатель применяется при расчете стоимости ОНС, при рассмотрении вопросов об инвестировании в рассматриваемый объект на различных этапах строительства.

При определении степени готовности ОНС применяют несколько методик [16]:

1. Определение степени готовности с учетом соотношения стоимости фактически выполненных работ и общей сметной стоимости строительства. Расчет по данной методике выполняется при условии наличия сметы на строительство по следующей формуле:

$$Ст = \frac{ОВР}{СС} \times 100$$

где Ст – степень готовности ОНС, %;

ОВР - объем выполненных работ – стоимость фактически выполненных работ, руб.;

СС - стоимость строительства – величина затрат на строительство в соответствии со сметой на строительство объекта, руб.

2. Определение степени готовности в соответствии с готовностью отдельных элементов объекта. Расчет производится по следующей формуле:

$$Ст = \sum_{i=1}^n B_i \times C_i$$

где Ст – степень готовности ОНС, %;

i- номер группы конструктивных элементов по порядку;

n – общее количество групп конструктивных элементов в объекте;
 B_i - значение удельного веса i -ого конструктивного элемента в объекте;

C_i – доля построенной части (фактически выполненного объема работ в физическом выражении) i -ого конструктивного элемента, %.

При расчете в рамках второй методики используют данные о построенной части следующих групп конструктивных элементов: фундамент, стены, перегородки, перекрытия, крыша, кровля, полы, окна и двери, инженерные сети и оборудование и др. [9].

Подводя итоги, следует отметить, что законодательная база в области регулирования объектов незавершенного строительства в данный момент несовершенна и требует уточнения терминологии, а также методологии в части определения параметров готовности ОНС.

При инвестировании в ОНС необходимо учитывать комплекс дополнительных рисков, связанных с особенностями возведения ОНС, в том числе степень готовности объекта, наличие приостановки выполнения работ по возведению объекта недвижимости, которое приводит к износу и устареванию ОНС и т.д.

Список источников

1. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с. [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: http://www.aup.ru/books/m491/8_2_1.htm
2. Тюнян Е.А. Инструменты инвестирования в недвижимость. СОВРЕМЕННАЯ НАУКА: ПРОБЛЕМЫ, ИДЕИ, ТЕНДЕНЦИИ: материалы Международной (заочной) научно-практической конференции. – 2020 – с. 244-248 [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=43048787>
3. Титова Н.Г., Титов А.Б. Инвестиции в недвижимость и лизинг. ЭКОНОМИКА: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА: журнал – Краснодар, 2019 – с. 49-54 [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41162670>
4. «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/
5. «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/
6. Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Казань. – 2007. – с. 7-8 [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/pravovoj-rezhim-obekta-nezavershennogo-stroitelstva.html>
7. Нурмагамбетова А.З, Жандаулетова Ж. Понятие и классификация незавершенного строительства. ЕВРАЗИЙСКИЙ СОЮЗ УЧЕНЫХ: журнал. – М., 2015 – с.89-90 [Электронный ресурс]: Режим доступа: URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=27471202>

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,