

УДК 69.003

В.В. Кылосова**V.V. Kylosova**

Пермский национальный исследовательский политехнический университет

Perm National Research Polytechnic University

**ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА
ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА****RATING THE INVESTMENT POTENTIAL
OF THE UNFINISHED CONSTRUCTION**

Ключевой проблемой в отрасли строительства жилой недвижимости является рост объектов незавершенного строительства, а также перенос застройщиками сроков сдачи строительных объектов. Проведен анализ данной проблемы в разрезе причин возникновения объектов незавершенного строительства, рассмотрены и предложены возможные пути решения. Основные задачи в рамках предложенного решения – определение инвестиционной привлекательности объектов с учетом уровня риска инвестора, а также учет иных значимых факторов, способных повлиять на оценку объектов с точки зрения инвестиционного интереса. В результате исследования предложена классификация факторов объекта незавершенного строительства на предмет эффективности дальнейшей работы с активом и способности данного актива приносить конкретный измеримый финансовый результат.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, инвестиционная привлекательность, уровень риска, доленое строительство.

A key issue in the industry of residential real estate is the growth of unfinished construction and objects whose construction is suspended and the terms of delivery of houses is constantly transferred. The analysis of this problem in terms of causes of construction in progress was made. It was considered and proposed possible solutions. Main tasks as part of the solution is the definition of investment appeal of objects taking into account risk level of the investor, as well as the other significant factors that may affect the evaluation of objects from the point of view of investment interest. In the conclusion of the scientific work it was proposed classification of factors of construction in progress for effectiveness further work with the asset and this asset's ability to deliver measurable financial results.

Key words: object of unfinished buildings, investment attractiveness, level of risk, share building.

Согласно статистическим данным, в регионах РФ сокращение объемов ввода жилого строительства в 2017 г. составило 2,1 % по сравнению с 2016 г. при прогнозируемых 4–5 %, что является достаточно положительной динамикой.

В Пермском крае по итогам 2017 г. введено в эксплуатацию 1 101 тыс. м² жилой недвижимости. Ежемесячная динамика по вводу жилых площадей отражена в табл. 1 [1].

Таблица 1

Динамика ввода в эксплуатацию жилой недвижимости 2016–2017 г.

Срок	Введено общей площади жилых помещений, тыс. м ²	В процентах	
		к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду
2017			
январь	20,7	109,0	7,7
февраль	18,7	37,4	90,4
март	44,8	49,9	в 2,4 р.
I квартал	84,2	53,0	17,0
апрель	51,7	64,9	115,5
май	75,7	162,1	146,3
июнь	54,1	в 2,8 р.	71,5
II квартал	181,5	124,4	в 2,2 р.
I полугодие	265,7	87,2	х
июль	58,6	53,6	108,4
август	71,5	177,0	121,9
сентябрь	116,2	105,9	162,4
III квартал	246,3	95,0	135,7
9 месяцев	512,0	90,8	х
октябрь	150,1	107,6	129,3
ноябрь	89,2	102,0	59,4
декабрь	349,8	130,0	в 3,9 р.
IV квартал	589,1	118,8	в 2,4 р.
год	1101,1	103,9	х
2018			
январь	36,9	178,1	16,6
февраль	35,5	189,6	96,2
март	84,8	189,4	в 2,4 р.
I квартал	157,2	186,6	26,7
апрель	73,1	141,3	86,2

Исходя из данных, приведенных в табл. 1, можно сделать вывод, что за 1-й квартал 2018 г. введено 157,2 тыс. м² жилой недвижимости. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ввод жилья за 1 квартал увеличился на 87 %, что является показателем успешной деятельности отрасли.

В то же время по данным государственной статистики объем объектов незавершенного строительства составляет порядка 1 200 тыс. м², что отражает отсутствие эффективного управления строительством жилых объектов, а также государственного контроля в данной сфере.

На территории Пермского края в настоящий момент присутствуют следующие объекты, включенные Министерством строительства и архи-

тектуры Пермского края в число «проблемных» объектов на территории города Перми [2].

Таблица 2

Перечень «проблемных» объектов на территории города Перми

№ п/п	Застройщик	Адрес объекта
1	ООО «ПО «Пермпромжилстрой» Конкурсный управляющий – Котельников Андрей Вениаминович	г. Пермь, Дзержинский район, ул. Екатерининской, 175
2	ООО «СтройСфера» Директор Пьянков Михаил Петрович	г. Пермь, Дзержинский район, ул. Толмачева, 15
3	ООО «Пермгражданстрой» Директор Рядкин Виталий Федорович	г. Пермь, Дзержинский район, ул. Челюскинцев, 23
4	ООО «Алиас» Директор Копытов Евгений Анатольевич	г. Пермь, Индустриальный район, ул. Мира, 5а
5	ООО «Солдес-Строй» Бауэр Павел Витальевич	г. Пермь, Индустриальный район, ул. Декабристов, 97
6	ТСЖ «Давыдова 11» Председатель ТСЖ «Давыдова, 11» Денисова Любовь Федоровна	г. Пермь, Индустриальный район, ул. Дениса Давыдова, 11
7	Истомин Игорь Сергеевич	г. Пермь, Кировский район, ул. Парусная, 5

Таким образом, официально «проблемными» признаны 7 объектов.

В табл. 3 представлен рейтинг «проблемных» объектов и долгостроев по состоянию на 24.07.2017 г. с приведением основной информации, подготовленной аналитическим отделом агентства «Свой» [3].

Таблица 3

Рейтинг «проблемных» объектов города Перми

Адрес	Застройщик	Начальный срок сдачи	Срок задержки (кол-во лет)	Этажность проекта	Площадь, м ²	Доля выкупленных квартир, %	Кол-во договоров	Степень готовности, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Давыдова, 11	ТСЖ Давыдова, 11	2002	15	10	7 686	54	80	0
Екатерининская, 175	Пермпромжилстрой	2009	8	44	24 522	91	162	30
Николая Островского, 30	ЖСК	1 кв. 2009	8	48	21 178	100	168	80

Окончание табл. 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Мира, 5а	АЛИАС	3 кв. 2009	8	8	5 752	53	21	99
Пр-т Декабристов, 97	Солдес Строй	3 кв. 2011	5	22	8 120	100	140	30
Ким, 14	Город-Строй	3 кв. 2012	5	16	5 603	49	55	35
Толмачева, 15	СтройСфера	3 кв. 2012	5	18	9 191	93	139	30
Адм. Макаро- ва, 23	Вектор Строй Сервис	3 кв. 2012	5	16	27 272	17	56	75
Елькина, 39	ПНИТИ	2 кв. 2013	4	20	12 572	100	153	90
Теплогорская 20, 22 «Хоро- шее место»	СИМ	1 кв. 2013	4	4	6 483	99	168	90
Челюскинцев, 23	Пермграж- данстрой	4 кв. 2013	4	19	6 418	96	109	30

Исходя из данных, приведенных в табл. 3, на территории Перми располагаются 11 объектов в стадии незавершенного строительства, 5 из которых находятся в степени готовности более 60 %, т.е. выполнены все работы, кроме отделки, полов и внутреннего инженерного оборудования [4]. Общее число договоров долевого строительства составляет 1 254.

Далее является целесообразным привести данные по объектам, которые в ближайшей перспективе могут войти в список «проблемных» объектов. По представленным в табл. 3 объектам строительства сроки сдачи постоянно переносятся, строительные работы ведутся медленно или приостановлены и в отношении застройщиков поданы иски на банкротство по состоянию на август 2017 [5].

На основе данных табл. 4 видно, что 44 % объектов ведет застройщик «Камская долина», 19 % – УК «Уралсервис». Более 70 % объектов находятся в средней степени готовности. Максимальный срок задержки сдачи объекта составляет 45 мес.

По состоянию на 12.01.2018 дома по адресам Хабаровская, 54а и Холмогорская, 4г застройщика «Камская долина» были введены в эксплуатацию [6].

В силу все большего обострения жилищной проблемы, связанной с долевым строительством, данное исследование является социально значимым и актуальным на сегодняшний день. На рынке недвижимости сложилась достаточно напряженная ситуация, решение которой заключается прежде всего в завершении реализации строительства объектов, которые привлекали средства

Таблица 4

Потенциальные «проблемные» объекты на территории Перми
по состоянию на август 2017 г.

Адрес	Застройщик	Начальный срок сдачи	Срок задержки	Этажность проекта	Площадь, м ²	Количество квартир	Степень готовности
Парусная, 5	Истомин И.С.	3 кв. 2015	45	3	1 858	51	99
Красногвардейская, 27	Прогрессстрой	3 кв. 2014	34	10	5 135	126	80
Решетникова, 18	«СИМ-ГРУПП»	3 кв. 2014	34	6	2 396	52	20
Окулова, 61, 62 (ЖК «Верба»)	УК «Уралсервис»	3 кв. 2014	34	25	18 068	228	70
Кустовая, 2а	«Владимирский» (выкупила «Камская долина»)	2 кв. 2015	24	15	8 112	150	70
Самаркандская, 143 (ЖК Авиатор 2)	«Камская долина»	3 кв. 2015	22	21	13 957	270	90
Холмогорская, 4г/3	«Камская долина»	3 кв. 2015	22	19	12 689	224	90
Окулова, 11 («Дом Люверс»)	«Авенида»	4 кв. 2015	18	10	5 625	90	15
Переселенческая, 104 (ЖК «Весна»)	«Камская долина»	1 кв. 2016	15	9,13	6 483	188	90
Переселенческая, 102 (ЖК «Весна»)	«Камская долина»	2 кв. 2016	12	9	5 377	180	90
Хабаровская, 54 (ЖК «Боровики»)	«Камская долина»	3 кв. 2016	9	9	5 688	80	90
Карпинского, 110а (ЖК «Триумф Квартал 2»)	«Классик»	4 кв. 2016	7	19	7 113	144	60
Автозаводская, 806 (ЖК «Соловьи»)	УК «Уралсервис»	4 кв. 2016	7	3	3 213	71	80
Подводников, 806	УК «Уралсервис»	4 кв. 2016	7	17	7 010	153	60
Старцева, 143 (ЖК «Авиатор»)	«Камская долина»	4 кв. 2016	7	20	13 445	340	60
Ленская, 30 (ЖК «Облака»)	«КМ-Инвест»	4 кв. 2016	7	23	8 962	213	10

по договорам долевого строительства. Смена мышления об ОНС как об объекте затрат на мышление как об объекте реального актива и дохода необходима строительной отрасли, которая не застрахована от кризисных явлений и различного рода негативных факторов, отражающихся на деятельности компаний. Риск данных вложений будет достаточно высок, но задача исследования – продемонстрировать, что объект способен приносить высокую прибыль инвестору в будущем.

Целью исследования является разработка алгоритма оценки инвестиционного потенциала объектов незавершенного строительства для целей инвестирования. Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- 1) анализ объектов незавершенного строительства и анализ предприятий, осуществляющих застройку данного объекта, на предмет причин прекращения строительства;
- 2) разработка единого механизма оценки инвестиционной привлекательности объектов незавершенного строительства;
- 3) определение эффективных способов взаимодействия собственника объекта незавершенного строительства и инвестора;
- 4) построение на основе выполненных исследований экономико-математической модели с учетом выявленных и значимых факторов с целью определения инвестиционной привлекательности объекта незавершенного строительства.

Для исследования проблемы незавершенного строительства необходимо четкое понимание данного термина с точки зрения законодательного регулирования, экономической и технической оценки.

Однозначного определения понятия объекта незавершенного строительства не существует в законодательстве РФ, но согласно ст. 130 «Недвижимые и движимые вещи» ГК РФ объекты незавершенного строительства – это объект капитального строительства, который относится к недвижимому имуществу, исходя из того факта, что данный объект невозможно переместить, не нанеся ему существенного ущерба. Нормы законодательства определяют объект незавершенного строительства как такой тип недвижимого имущества, которое снова образовывается. Право на владение имуществом такого рода предоставляется после государственной регистрации, а временем его создания считается дата его регистрации [7].

С позиции экономики строительства незавершенное строительство – это сумма незавершенных капитальных вложений (затраты на строительномонтажные работы, не оформленные актами приемки-передачи основного средства и иными документами, затраты на приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные затраты и работы) [4].

По мнению Ю.В. Медяник, объект недвижимости, не завершённый строительством, характеризуется следующими группами признаков:

1) технические: технически объект не достроен, т.е. не соответствует требованиям готовности в соответствии с проектной документацией;

2) экономические: объект незавершённого строительства не функционирует и не способен приносить доход или использоваться по назначению, так как не все средства по строительству освоены;

3) правовые: объект недвижимости официально не сдан в эксплуатацию – нет акта ввода в эксплуатацию, как правило, не оформлен технический паспорт (технический план), объект не поставлен на кадастровый учёт, отсутствует свидетельство о регистрации права собственности [4].

Одной из основных причин сложившейся ситуации в отрасли строительства жилой недвижимости можно считать большое количество предприятий Пермского края в строительной отрасли в стадии ликвидации, в состоянии банкротства и с низкой эффективностью деятельности. На данный момент, по данным Министерства строительства Пермского края, на территории Перми в отношении 10 компаний-застройщиков действуют процедуры банкротства [7]: ООО «ПО «Пермпромжилстрой», ООО «ПермГражданСтрой», ООО «Солдес Строй», ООО «СИМ», ООО ТПФ «Пассаж-1», ООО «Ладный Дом Урал», ООО «Строительная компания Пермской губернии», ООО «Проспект», ООО «СК-Урал», ООО «КамСтройИнвест».

Вследствие процедуры банкротства предприятий, по данным Федресурса на 2015 год, общая доля погашенных требований кредиторов (кроме дел о банкротстве банков) к должникам – юридическим лицам и ИП составляла всего 5 %, а в 2016 г. упала до 3,2 %. Предварительная статистика за первый квартал 2017 г. демонстрирует дальнейшее снижение до 2,7 % по завершённым делам [9], в случае банкротства предприятия остальные денежные средства оказываются выведенными. Ни одно банкротство в Пермском крае не обернулось мирным соглашением с кредиторами и достройкой дома [10].

На данный момент законодательное регулирование в отношении объекта незавершённого строительства, который принадлежал предприятию в состоянии банкротства, предполагает только один вариант – «дольщикам» необходимо самим осуществить поиск застройщика и вновь вложиться в строительство. Других реальных вариантов в случае банкротства застройщика закон не предусматривает.

О.В. Никишина основным критерием эффективности инвестиций в объекты незавершённого строительства определяет степени выраженности влияния фактора вынужденности продаж объекта, исходя из потери им своей стоимости и инвестиционной привлекательности. Данный фактор учитывается при продаже объектов, которые находятся в собственности государства,

и стоимость ОНС при его вынужденной продаже – сумма, которая реально может быть получена от продажи объекта в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости [11].

При раскрытии темы инвестиционной привлекательности О.В. Никишина выделяет три основные составляющие: инвестиционная привлекательность сферы незавершенного строительства, инвестиционная привлекательность региона, а котором размещен объект, и инвестиционная привлекательность самого объекта [12].

Возможный путь решения проблемы незавершенного строительства О.В. Никишина видит в реализации эффективных государственных программ по вводу незавершенного строительства в хозяйственный оборот [13].

Ю.В. Медяник обосновывает оценку объектов незавершенного строительства по рыночной стоимости исходя из существующих подходов: затратный, сравнительный, доходный. Основной акцент сделан на выбор одного из методов исходя из критерия степени готовности объекта незавершенного строительства (табл. 5) [4].

Таким образом, исследования в области оценки ОНС как инвестиционного объекта не предлагают разработанного алгоритма определения инвестиционной привлекательности объектов, рассмотренные исследования базируются на выявлении существенных факторов, влияющих на оценку. Также исследования не затрагивают тему строительства жилой недвижимости и разработки специфичной методики работы именно с данным видом недвижимости.

Таблица 5

Подходы оценки ОНС в зависимости от степени технической готовности

Степень технической готовности ОНС	Возможность применения и рекомендуемый удельный вес при согласовании рыночной стоимости ОНС		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Готовность 35–50 % (возведены фундаменты, частично стены и перекрытия)	100 % (или 1,0)	–	–
Готовность 60–70 % (выполнены все работы, кроме отделки, полов и внутреннего инженерного оборудования)	70 % (или 0,7)	30 % (или 0,3)	–
Готовность свыше 75 %	Да	Да	Да

Исходя из вышеизложенного, можно выделить проблемы, препятствующие эффективной реализации мероприятий по достройке, консервации или ликвидации незавершенных строительных объектов:

1. Отсутствие правового регулирования в области объектов незавершенного строительства (отсутствует согласованность действий федеральных ведомств, ответственных за решение задач по достройке незавершенных строительных объектов с региональными органами исполнительной власти и местного самоуправления по выполнению требований нормативных правовых актов; отсутствует основополагающий нормативный правовой документ, который утверждал бы единый порядок осуществления мероприятий по достройке незавершенных строительных объектов, включая их инвентаризацию, технический учет, оценку, проектирование мероприятий по обеспечению безопасности, консервацию или ликвидацию (утилизацию). Эти вопросы регулируются значительным (более 200) количеством нормативных документов, большинство которых носит ведомственный характер).

2. Отсутствие единой методики инвестиционного анализа незавершенного строительства, отсутствие единой базы для информированности потенциально заинтересованных лиц в приобретении, совместной достройке или инвестировании объектов незавершенного строительства).

3. Отсутствие методики определения рисков инвестирования в объекты незавершенного строительства.

Ожидаемая научная новизна данного исследования заключается в разработке единого механизма оценки инвестиционной привлекательности объектов незавершенного строительства, так как с точки зрения эффективного решения проблем законодательного регулирования в данном вопросе может оказаться недостаточно, поэтому необходимо исследовать данный вопрос в рамках привлечения инвестиций и способов государственной поддержки данных проектов для роста инвестиционного интереса и снижения риска.

Таким образом, данная тема является достаточно актуальной и значимой, в силу необходимости решения проблемы ОНС. Практической значимостью данной работы является то, что решение данной проблемы позитивно скажется на эффективности деятельности строительной отрасли в целом.

Для определения инвестиционной привлекательности в данной научной работе выделены следующие факторы:

1) стадия готовности объекта (отнесение объекта к одной из трех стадий готовности);

2) консервация объекта незавершенного строительства (был ли законсервирован объект и требуется ли проведение технической экспертизы);

3) кто является собственником объекта незавершенного строительства;

4) доля проданных квартир по договорам долевого строительства;

5) инвестиционный анализ (инвестиционная оценка и инвестиционная стоимость);

б) возможный способ взаимодействия собственника ОНС и инвестора.

Приведенные факторы играют ключевую роль в позиционировании объекта незавершенного строительства как актива, который способен приносить инвестору высокий финансовый результат. Эффективное соотношение факторов может определить инвестиционную привлекательность объекта в целом.

Таким образом, в статье раскрыта проблема объектов незавершенного строительства на примере Пермского края. Для разработки механизма определения инвестиционной привлекательности объектов незавершенного строительства определены значимые факторы, наиболее существенным образом влияющие на объекты инвестирования.

Список литературы

1. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 15.12.2017).

2. Перечень «проблемных» объектов [Электронный ресурс]. – URL: http://www.gorodperm.ru/actions/building-up/civilinform/illegal_house (дата обращения: 10.12.2017).

3. Рейтинг долгостроев Перми [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.newsko.ru/news/nk-4148357.html> (дата обращения: 10.12.2017).

4. Медяник Ю.В. Проблемы классификации и оценки объектов недвижимости незавершенного строительства // Российское предпринимательство. – 2014. – № 19 (256). – С. 157–167.

5. Строительное похолодание [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.newsko.ru/articles/nk-4191593.html> (дата обращения: 10.12.2017).

6. В Перми четыре долгостроя официально сданы в эксплуатацию [Электронный ресурс]. – URL: [ghhttp://v-kurse.ru/news/life/v_permi_chetyre_dolgstroya_ofitsialno_sdany_v_ekspluatatsiyu_5793068/](http://v-kurse.ru/news/life/v_permi_chetyre_dolgstroya_ofitsialno_sdany_v_ekspluatatsiyu_5793068/) (дата обращения: 20.04.2018).

7. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32, ст. 130.

8. Банкротство застройщиков [Электронный ресурс]. – URL: <http://msa.permkrai.ru/nadzor-v-oblasti-dolevogo-stroitelstva/reestr-zastroyshchikov-permskogo-kraja-nakhodyashchikhsya-v-protsedure-bankrotstva/> (дата обращения: 10.12.2017).

9. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве [Электронный ресурс]. – URL: <http://bankrot.fedresurs.ru/> (дата обращения: 15.12.2017).

10. Пермь. Самый большой недострой [Электронный ресурс]. – URL: <http://силавдвижении.рф/stati/perm-samyj-bolshoj-nedostroj/> (дата обращения: 11.12.2017).

11. Никишина О.В., Ларина О.П., Сафронов Д.А. Приоритетность оценки влияния вынужденности реализации социальной значимости объектов незавершенного строительства в условиях необходимости развития инвестиционного процесса // Вестник ИрГТУ. – 2013. – № 12 (83). – С. 341–346.

12. Никишина О.В. К вопросу об эффективности инвестиций в объекты незавершенного строительства // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2015. – № 1 (12). – С. 54–59.

13. Никишина О.А., Никишина О.Б. Незавершенное строительство: причины возникновения и возможные пути решения // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2015. – № 4 (15). – С. 83–91.

Получено 29.03.2018

Кылосова Виктория Викторовна – магистрант, строительный факультет, Пермский национальный исследовательский политехнический университет, e-mail: kylosova1195@mail.ru.

Научный руководитель – **Алексеев Александр Олегович**, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Строительный инжиниринг и материаловедение», строительный факультет, Пермский национальный исследовательский политехнический университет, e-mail: Alekseev@cems.pstu.ru.