Степень развития экономики в значительной степени характеризуется темпом роста внутреннего регионального продукта. При этом для обеспечения выбранных темпов экономического роста, в частности, требуются трудовые ресурсы определенных специальностей и определенного уровня профессиональной подготовки, в связи с этим возникает задача оценки и прогнозирования количества трудовых ресурсов, необходимых экономике региона. Эффективное осуществление инновационной деятельности по внедрению методов повышения производительности труда требует обязательного соблюдения комплекса условий, которые должны включать организационно-экономические, научно-методические и социально-психологические мероприятия.

1. Дектярева Т. Д. Воспроизводство и использование трудовых ресурсов в агропромышленном комплексе региона / Т. Д. Дектярева, Е. А. Чулкова, М. М. Мурсалимов и др. // Вестник УРФУ. Серия: Экономика и управление. – 2015. – Т. 14. – № 4. – С. 642-664.
2. О пространственном распределении трудовых ресурсов сельской местности региона, Зеленская И.А., Калинина Л.А., Вестник ИрГСХА 2014. № 62. С. 112-118.
3. Сглаживание пространственной неравномерности распределения трудовых ресурсов сельской местности Иркутской области, Зеленская И.А., Калинина Л.А., Власенко О.В., Черепанова Г.В., Калинин Н.В. Экономика и предпринимательство. 2016. № 1-2 (66). С. 346-349
4. Теоретические аспекты формирования и рационального использования трудовых ресурсов аграрной сферы региона, Зеленская И.А., Калинина Л.А. Вестник ИрГСХА. 2013. № 54. С. 130-138.
5. Конорев А. М. Повышение эффективности использования трудовых ресурсов в сельском хозяйстве на основе материального стимулирования труда / А. М. Конорев // Вестник Курской ГСХА. – 2014. – № 4. – С. 32-34.
6. Уровень занятости и жизни населения на фоне демографического потенциала сельских территорий, Труфанова С.В., Зверев А.Ф. Вестник ИрГСХА. 2015. № 67. С. 139-147.
7. <http://irkutskstat.gks.ru>.
8. Письмо Иркутскстата от 27.12.2018 № ТС-41-12/1659-ДР «О предоставлении информации».

Ковтуненко М.Г., Сидоренко К.А.

Классификации и классификаторы жилой недвижимости

*Кубанский государственный технологический университет
(Россия, Краснодар)*

doi: 10.18411/sr-10-06-2019-72

idsp: sciencerrussia-10-06-2019-72

Аннотация

В данной статье предметом исследования являются различные классификации объектов жилой недвижимости. Жилая недвижимость, представленная на рынке, является объектом исследования. Тема классификации жилой недвижимости не нова, однако единого подхода, выработанного маркетологами или оценщиками, пока не существует. Кроме того, в различных классификациях присутствуют параметры, соблюдение которых достаточно сложно в условиях рынка современных городов. В настоящее время стираются рамки между жилой недвижимостью бизнес и элитного класса, особенно в условиях застройки в центре. В связи с этим, авторы направили свой взор на исследование существующих классификаций и корректировку их, применительно к рынку г. Краснодара. Приведено подробное рассмотрение параметров классификаций, которые отражены в нормативно-правовых документах, регулирующих вопросы комфортности жилья в РФ. Проводя исследования, мы пришли к тому, что в настоящее время на рынке жилой недвижимости отсутствует единая классификация объектов, которая позволяла бы их делить по потребительским требованиям качества и комфорта. Научное новшество исследования заключается в разработке методики дифференциации объектов, включающей систему параметров, характеризующих каждый уровень комфортности объекта жилой недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, исследования, классификация, характеристики, жилье.

Сегодня на рынке жилой недвижимости предлагается достаточно обширный выбор мест для проживания. Недвижимость предлагается застройщиками, риелторами собственниками недвижимости. В предложениях обычно указываются цена и конкретные параметры предлагаемого объекта, которые влияют на его потребительские свойства и интерес со стороны потенциального покупателя. Диапазон цен достаточно обширный и не всегда цена и качество недвижимости друг другу соответствуют. Существующие классификации недвижимости по уровню комфорта рассматривают как правило физические параметры объекта и параметры местоположения. Однако в них нет указания на то, как цена зависит от данных параметров и какой уровень цен должен соответствовать тому или иному виду недвижимости. Такая классификация, завязанная на цене может оказать серьезную помощь как покупателю, так и застройщику в определении параметров и цены застраиваемого объекта. Почему важно сформировать формулу такого соответствия, потому что от цены зависит прибыль, и от соответствия цены и качества объекта зависит будет ли он востребован потребителями.

Для того чтобы поподробнее разобраться в данной теме и выявить проблемы и недостатки классификаций недвижимости, разберем и сравним зарубежную и отечественную классификации.

Отечественная классификация объектов недвижимости предполагает их разделение на: блочные дома (5-9 этажей), панельные (12 этажей), кирпичные и монолитные дома (более 12 этажей). Качество этих домов, комфорт проживания в них, а, следовательно, и цена, сильно различаются. [1,3]. Также в России существует еще одна градация по уровню жилых объектов: стандартное жилье, жилье повышенной комфортности и так называемое элитное жилье, но эта классификация достаточно условна. Все новостройки, касаемо многоквартирных домов, делятся на так называемые жилые комплексы. Как правило в жилом комплексе несколько домов, но бывают исключения, в частности это точечные застройки (1 дом) – это когда уже в действующей инфраструктуре, например, во дворе, возводится высотка. Второй вид жилых комплексов – это небольшие проекты от 2-5 домов, как правило такие комплексы строятся не на окраинах, а где-то вблизи города. [4,7]

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Именно этот перечень является единственным документом, в котором приводится различие разделения жилых объектов по уровню комфорта.

Рисунок 1 – Классификация по СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Отдельные участники рынка жилой недвижимости предлагают собственные методические подходы к формированию вариантов классификации объектов жилой недвижимости по уровню комфортности. Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительским классам, которая была ориентирована на потребности рынка была введена в практику бизнеса и аналитики в конце 2012 года Национальным советом Российской Гильдии риелторов (рис 2). [1]

Рисунок 2 – Единая классификация многоквартирных жилых новостроек Российской Гильдии риелторов.

Данная классификация составлена на основе устоявшейся рыночной практики. Заявленное застройщиком качество проекта, является объектом классификации. Проведем анализ соответствия указанной классификаций ценам и предложениям конкретных объектов жилой недвижимости г. Краснодара. Для этого нами была сделана выборка более 200 объектов жилой недвижимости.

Ниже приведем модели зависимости цены от факторов качества недвижимости.

Y – цена за 1 м^2 , тыс. руб.;

X_1 – архитектура;

X_2 – несущие и ограждающие конструкции;

X_3 – остекление;

X_4 – объемно-планировочные решение;

X_5 – доступность различными видами транспорта;

X_6 – внутренняя отделка общественных зон;

X_7 – внутренняя отделка квартир;

X_8 – общая площадь квартир, кв.м;

X_9 – общая площадь кухни, кв.м;

X_{10} – характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру);

X_{11} – инженерное обеспечение;

X_{12} – придомовая территория двора и безопасность;

X_{13} – инфраструктура дома;

X_{14} – внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры;

X_{15} – параметры паркинга.

1. Модель зависимости цены жилья элит-класса от факторов недвижимости.

$$Y = 87,7326 - 1,3661X_1 - 0,0579X_2 - 0,5772X_3 + 5,8885X_4 - 5,1027X_5 - 0,3685X_6 - 0,6234X_7 - 0,9454X_8 + 0,04076X_9 + 1,90403X_{10} + 2,63562X_{11} + 1,09244X_{12} - 1,8153X_{13} - 0,2706X_{14} - 2,704X_{15}$$

2. Модель зависимости цены жилья бизнес-класса от факторов недвижимости.

$$Y = 49,8498 + 4,12391X_1 + 0,64271X_2 + 0,69641X_3 - 1,0032X_4 - 0,825X_5 + 0,85032X_6 + 0,74546X_7 - 1,4023X_8 - 0,391X_9 - 0,3365X_{10} - 0,7259X_{11} + 0,40197X_{12} + 0,09073X_{13} + 0,28483X_{14} + 0,16391X_{15}$$

3. Модель зависимости цены жилья комфорт-класса от факторов недвижимости.

$$Y = 42,86936 + 4,12391X_1 + 0,64271X_2 + 0,69641X_3 - 1,00318X_4 - 0,82501X_5 + 0,85032X_6 + 0,74546X_7 - 1,40225X_8 - 0,39098X_9 - 0,33649X_{10} - 0,72588X_{11} + 0,40198X_{12} + 0,09073X_{13} + 0,28483X_{14} + 0,16391X_{15}$$

4. Модель зависимости цены жилья эконом-класса от факторов недвижимости.

$$Y = 31,98182 + 1,70347X_1 + 0,56014X_2 + 1,16473X_3 + 0,07739X_4 - 0,172997X_5 + 0,55435X_6 - 0,18212X_7 - 0,339196X_8 + 0,4857X_9 + 0,64593X_{10} - 0,76287X_{11} - 0,000626X_{12} + 0,27514X_{13} - 0,32645X_{14} + 0,290103X_{15}$$

Средние цены на жилую площадь квартир в тыс. руб. за 1 м^2 ., сведены ниже (рисунок 3).

Рис. 3 – Средние цены на жилую площадь квартир в тыс. руб. за 1м²

Проанализировав информацию, приведенную в указанной гистограмме цен на жилую площадь квартир, можно сделать вывод, что цены отличаются незначительно в зависимости от класса жилья, что полностью соответствует факторам качества недвижимости.

	Факторы	Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит
1	Архитектура	7	5	3	1
2	Несущие и ограждающие конструкции	1	1	1	2
3	Остекление	2	4	8	9
4	Объемно-планировочные решения	11	14	7	12
5	Доступность различными видами транспорта	12	10	15	15
6	Внутренняя отделка общественных зон	6	2	14	8
7	Внутренняя отделка квартир	13	3	2	10
8	Общая площадь квартир, кв. м.	15	15	13	11
9	Общая площадь кухни, кв. м.	5	11	10	5
10	Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру)	4	12	11	4
11	Инженерное обеспечение	3	13	12	6
12	Придомовая территория двора и безопасность	10	9	5	3
13	Инфраструктура дома	9	6	9	13
14	Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе	14	7	4	7
15	Параметры паркинга	8	8	6	14

Рис. 4 – Рейтинг факторов качества недвижимости различных классов жилья.

Изучив таблицу 4, мы видим, что у некоторых факторов происходит стыковка рейтингов вне зависимости от уровня класса жилья. Такая ситуация во многом зависит от застройщика, а также места расположения той или иной недвижимости. На мой взгляд, вносить изменения в сложившуюся ситуацию не нужно, так как в городе Краснодаре, на сегодняшний день, уровень продажи недвижимости достаточно высок.

Рисунок 4 – ЖК Европейский.

Представленная на рисунках недвижимость классифицируется на разные классы жилья, а именно ЖК Панорама – комфорт класс, ЖК Большой – бизнес класс и ЖК Европейский – бизнес класс. Все представленные жилые комплексы имеют хорошую инфраструктуру, собственную благоустроенную территорию с зонами для отдыха детей и взрослых, с удобной транспортной доступностью к деловому и культурному центру. [3]

Рисунок 5 – ЖК Панорама

Рисунок 6 – ЖК Большой

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, м2	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
Престижный (бизнес-класс)	40	10-15
Массовый (эконом-класс)	30	25-50
Социальный (муниципальное жилище)	20	30-60
Специализированный	–	5-7

Подводя итоги, уверенно можно сказать, что без логичной и объективной системы классификации недвижимости, в первую очередь, усложняется проблема взаимопонимания между застройщиком, продавцом и покупателем, создаются трудности в работе риелторов, а работа аналитиков парализуется, либо подменяется имитация анализа. Мы подробно разобрали каждый из видов недвижимости, описали их характерные особенности. Для более полного раскрытия темы привели в пример некоторые своды правил.

1. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Епишина Э.Д. Методика классифицирования многоквартирных жилых новостроек по потребительскому качеству (классу). Электронный ресурс. Режим доступа: <http://rgr.ru/UserFiles/File/Congress/XV/epishina-stermik.pdf>
2. Ковтуненко М.Г., Заворотынская В.В. Система ценообразования, действующая на территории Российской Федерации // Вестник магистратуры. 2018. № 12-4 (87). С. 166-169.
3. Голотина Ю.И., Ковтуненко М.Г. Проблемы классификации объектов недвижимости в России // В сборнике: Научный диалог: Экономика и менеджмент Сборник научных трудов по материалам XV международной научной конференции. 2018. С. 8-13.
4. Пархоменко В.А., Моисеенков А.Р., Ковтуненко М.Г. Оценка недвижимости. Оценка рыночной стоимости зданий и земельных участков. Учебное пособие Часть 3. / Кубан. гос. технол. ун-т. – Краснодар.: Изд. ФГБОУ ВПО «КубГТУ», 2013 -354с.

5. Пархоменко В.А., Тутаришев Б.З., Тютенева З.И., Априамашвили М.Г. Экономика города и моделирование градостроительных проектов. Учебное пособие / Кубан. гос. технол. ун-т. – Майкоп.: Изд. Изд. ФГБОУ ВПО «МГТУ», 2008 – 383 с.
6. Прыкина Л.В., Безбородова О.А. Классификация рисков и их особенности при реализации инвестиционных проектов строительства объектов жилой недвижимости / Российский академический журнал. 2013. Т. 24. №2 2-2. С. 406.
7. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Люлин П.Б. Объекты недвижимости и их классификация / Экономика недвижимости. Санкт-Петербург, 2008. С. 5-75.
8. Ратов А.Г., Пушина Н.Н., Галиахметова М.Р. Классификация рисков, возникающих при реализации инвестиционно-строительных проектов / Вестник ИжГТУ им. М.Т. Калашникова. 2016. Т. 19. № 3. С. 39-41.

Кузьмин С.Д.

Значение учетной политики в деятельности организации

Новосибирский государственный университет экономики и управления НИНХ

doi: 10.18411/sr-10-06-2019-73

idsp: sciencerrussia-10-06-2019-73

Аннотация

В статье обосновано значение учетной политики для деятельности организации. Определены факторы оказывающие влияние на формирование учетной политики организации.

Ключевые слова: учетная политика, бухгалтерский учет, способы ведения бухгалтерского учета, управленческие решения, эффективность учетной политики.

Эффективность управленческой деятельности в значительной мере зависит от ее информационного обеспечения, которое заключается в своевременном предоставлении качественной и необходимой информации пользователям для разработки управленческих решений. Одним из важнейших источников информации для системы управления является система бухгалтерского учета. Существующие правила бухгалтерского учета предусматривают вариативность с тем, чтобы для эффективного функционирования предприятия была построена такая система информационного обеспечения, которая удовлетворяла бы всем требованиям заинтересованных пользователей информации. Любая организация вправе выбрать те способы бухгалтерского учета, которые обеспечат наиболее полную реализацию функций управления для оптимального достижения стратегических целей деятельности организации в соответствии с особенностями ее функционирования [10].

На сегодняшний день одним из ключевых центров политики управления субъекта хозяйствования становится учетная политика организации. формирование учетной политики непосредственно на предприятии вызвано особенностями и спецификой его деятельности, которые достаточно сложно полноценно отразить в нормативных документах. В каждой организации бухгалтерский учет основывается на соответствующем нормативном обеспечении, что непосредственно влияет на организацию учета и составление бухгалтерской финансовой отчетности, поэтому степень свободы определенного предприятия по формированию учетной политики законодательно ограничен, однако предусмотрены альтернативные варианты и поэтому предприятие имеет возможность выбора состава бухгалтерских счетов, способов оценки и т.д. [7].

Формирование учетной политики в организации осуществляется таким образом, чтобы ведение бухгалтерского учета было экономным и рациональным, соответствовало размерам организации, специфики и масштабам ее финансово-хозяйственной деятельности. Следовательно выбор тех или иных способов ведения бухгалтерского учета должен основываться на основании сопоставления затрат и выгод, связанных с их применением на практике [5].