(исправленный) документ должен содержать указание на то, что он составлен взамен первоначального электронного документа, дату исправления, а также электронные подписи лиц, составивших первичный учетный документ или ответственных за ведение регистра бухгалтерского учета с указанием их должности, фамилий и инициалов, либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц. Средства воспроизведения нового (исправленного) электронного документа должны обеспечить невозможность использования его отдельно от первоначального электронного документа».

Отметим, что данный документ еще не принят и использовать подобный порядок исправления электронных документов можно только, если он утвержден в учетной политике организации.

Хранить электронные документы тоже нужно в особом порядке. Электронные документы, подписанные электронными подписями, копируют на отдельный магнитный носитель информации и хранят вместе со средствами их воспроизведения и проверки подлинности электронных подписей не менее сроков, установленных законодательством, или размещают в специальные базы данных информации на удаленных серверах. При хранении документов необходимо обеспечить защиту от хищения информации, содержащейся в этих документах в течение всего срока их хранения, защиту от несанкционированных изменений и искажений информации.

С использованием электронных подписей экономическая безопасность компаний подвергается новым видам угроз. За два последних года ФНС зафиксировала 43 тысячи случаев мошенничества с использованием поддельных электронных подписей. В связи с этим с 1 июля 2020 года вступают в силу изменения, внесенные в Федеральный закон № 63-ФЗ (Федеральный закон от 27.12.2019 № 476-ФЗ), которыми устанавливается, что проверять подлинность электронной подписи в документах организаций будут доверенные третьи лица. Для того чтобы ставить на определенных документах электронную подпись, работникам будет необходимо иметь электронную доверенность от руководителя. Когда работник увольняется, необходимо аннулировать сертификат его электронной подписи.

1. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 01.06.2020).
2. Федеральный закон «Об электронной подписи» от 06.04.2011 № 63-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 01.06.2020).
3. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об электронной подписи» и статью 1 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» от 27.12.2019 № 476-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 01.06.2020).

Бендик М.М., Ковтуненко М.Г., Лангнер Е.А.

Анализ рынка земельных участков в г. Краснодар

*ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет»
(Россия, Краснодар)*

doi: 10.18411/sr-10-06-2020-54

idsp: sciencerrussia-10-06-2020-54

Аннотация

В данной статье представлено исследование рынка земельных участков в г. Краснодар. Анализ проводился по трем основным экономическим элементам: предложение, спрос и цена. Было установлено в каких районах города количество предложений о продаже участков под ИЖС и коммерческую недвижимость

преобладает. Также удалось выявить долю предложений по округам и по площади участков, выставленных на продажу в общедоступных интернет-сервисах. Анализ спроса позволил выявить главные факторы, влияющие на цену квадратного метра участка земли, и наиболее привлекательные и приоритетные районы и площади как под индивидуальное строительство, так и под коммерцию. В анализе ценовой ситуации приведены наименьшие и наибольшие значения цен предложений на земельные участки в различных районах города. Выявлена средняя стоимость одного квадратного метра земли по городу за 2020 год и за последние пять лет. Составлена линия тренда и сформирован прогноз на среднюю стоимость одного квадратного метра земли на ближайшие месяцы.

Ключевые слова: рынок, земельный участок, спрос, цена, предложение, стоимость земли, продажа, анализ рынка, ИЖС, коммерческая земля, рыночная стоимость.

Введение

Строительство на сегодняшний день является одним из самых распространенных видов деятельности, так как оно играет немаловажную роль в развитии государства. Прежде чем начать процесс возведения каких-либо зданий и сооружений необходимо проанализировать место, где это будет происходить, т.е. провести анализ рынка земельных участков. Рынок земельных участков, в свою очередь, представляет экономическое правовое поле, где происходит взаимодействие между спросом и предложением на данный «товар». Такой анализ необходим, потому что на участках производится реализация инвестиционных проектов, а тут важно понимать будет ли она удачной или нет. С этой целью нами было рассмотрено более 1500 объявлений с различных интернет-сервисов, таких как Циан, Неагент, Авито и других. Вся собранная информация проанализирована и оформлена в виде диаграмм и таблиц.

Анализ предложения

Для исследования уровня предложения земельных участков г. Краснодар были проанализированы объявления о продаже недвижимости за апрель 2020 года на открытом конкурентном рынке. В результате было выявлено, что наибольшее число предложений о продаже земельных участков занимают субырки: п. Новознаменский (25%) и ЦМР (24%) (см. рисунок 1).

Рисунок 1. Доля предложений о продаже земельных участков по районам

Из них порядка 82% представленных на рынке объектов недвижимости имеют площадь до 10 соток (см. рисунок 2).

Рисунок 2. Доля предложения в зависимости от площади участка

Наибольшую долю в совокупном предложении занимает Прикубанский округ – 40%, далее следуют Карасунский – 31%, Центральный – 18% и Западный – 11 % (см. рисунок 3).

Рисунок 3. Доля предложений о продаже земельных участков по округам

Целевым назначением большинства выставленных к продаже земельных участков является индивидуальное жилищное строительство (порядка 85% совокупного предложения). На долю объектов, предназначенных для строительства коммерческой недвижимости - 15%.

Анализ спроса

Главным фактором, определяющим спрос на объект недвижимости, в данном случае земельный участок, является его местоположение.

В зависимости от использования можно выделить следующие требования, предъявляемые потенциальным покупателем:

- близость к центру;
- престижность и перспективность района;
- наличие инженерных коммуникаций;
- физические свойства земельного участка (размер, форма и др.);
- развитая транспортная инфраструктура;
- развитая социальная инфраструктура;
- развитая деловая инфраструктура;
- соответствующая назначению участка окружающая застройка;
- экологическая обстановка;
- наличие рекреационных зон;
- близость к автомагистралям и др.

Для определения наиболее привлекательной площади участка под ИЖС отразим всевозможные сочетания комбинаций продукта и рынка в матрице КПР, рассматривая потребителей как субъектов жилой карьеры, так и застройщиков (см. таблицу 1).

Таблица 1

Комбинация продукта и рынка под ИЖС

спрос	начинающие, проживающие одни	кпр1						
	одиноко живущие, работающие	кпр2						
	работающие пары с детьми		кпр3					
	средняя семья без детей	кпр4	кпр5					
	одинокие родители	кпр6						
	средняя семья с детьми		кпр7	кпр8				
	работающая семья с детьми		кпр9	кпр10				
	опустевшие гнезда	кпр11						
	одинокие пожилые люди	кпр12						
	малоэтажная застройка	кпр13	кпр14	кпр15	кпр16	кпр17		
	малые застройщики				кпр18			
	средние застройщики					кпр19	кпр20	
	крупные застройщики						кпр21	кпр22
		от 1 до 5 соток	от 5 до 10 соток	от 10 до 20 соток	от 20 до 40 соток	от 60 до 100 соток	от 1 га до 5 га	более 5 га
Предложение								

Таким образом, наибольшей привлекательностью пользуются участки от 1 до 5 соток для единичной застройки частными лицами, что составляет 31% от общего числа предложений. Для застройщиков наиболее подходящий размер участков более 60 соток.

Если потребитель планирует строительство объекта с целью дальнейшего извлечения прибыли, то он будет рассматривать земельные участки коммерческого назначения по тем требованиям к местоположению, которые помогут сократить окупаемость его инвестиций.

В зависимости от вида недвижимости по целевому назначению, а также видов экономической деятельности спрос на участки определенной площади и в соответствующей функциональной зоне в существующих районах г. Краснодар будет различный.

Для определения приоритетной площади и района под коммерческую недвижимость разных видов составим матрицу КПР (см. таблицы 2).

Таблица 2

Комбинация продукта и рынка под коммерцию по видам деятельности

Сфера деятельности потребителя	Гостиницы и рестораны		КПР 1	КПР 2	КПР 3	КПР 4		
	Здравоохранение и предоставление социальных услуг	КПР 5	КПР 6	КПР 7	КПР 8	КПР 9	КПР 10	КПР 11
	Образование	КПР 12	КПР 13	КПР 14	КПР 15	КПР 16	КПР 17	КПР 18
	Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	КПР 19	КПР 20	КПР 21	КПР 22	КПР 23	КПР 24	КПР 25
	Оптовая и розничная торговля			КПР 26	КПР 27	КПР 28	КПР 29	
	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	КПР 30	КПР 31	КПР 32	КПР 33	КПР 34		
	Производство					КПР 35	КПР 36	КПР 37
	Сельское хозяйство			КПР 38	КПР 39	КПР 40	КПР 41	КПР 42
	Строительство	КПР 43	КПР 44	КПР 45	КПР 46	КПР 47	КПР 48	КПР 49
	Транспорт и связь	КПР 50	КПР 51	КПР 52	КПР 53	КПР 54	КПР 55	КПР 56
	Финансовая деятельность	КПР 57	КПР 58	КПР 59	КПР 60	КПР 61		
		от 1 до 5 соток	от 5 до 10 соток	от 10 до 20 соток	от 20 до 40 соток	от 40 до 60 соток	от 60 соток до 100 соток	более 1 га
Предложение								

По данным из таблицы видно, что участки площадью от 40 до 60 соток подходят для реализации объектов для всех сфер экономической деятельности. Это подтверждается при составлении матрицы КПР для различных объектов недвижимости (см. таблицу 3).

Таблица 3

Комбинация продукта и рынка под коммерцию по видам объектов недвижимости

Виды объектов недвижимости	Торговые	КПР 1	КПР 2	КПР 3	КПР 4	КПР 5	КПР 6	КПР 7
	Индустриальные					КПР 8	КПР 9	КПР 10
	Социальные	КПР 11	КПР 12	КПР 13	КПР 14	КПР 15	КПР 16	КПР 17
	Офисные	КПР 18	КПР 19	КПР 20	КПР 21	КПР 22		
		от 1 до 5 соток	от 5 до 10 соток	от 10 до 20 соток	от 20 до 40 соток	от 40 до 60 соток	от 60 соток до 100 соток	более 1 га
Предложение								

Анализ ценовой ситуации

На рыночную стоимость земли, как и на её спрос, влияет ряд факторов, которые можно отнести к следующим группам:

- социальные и демографические особенности (численность населения, его плотность и пр.);
- общая экономическая ситуация (доходы населения, инвестиционный климат и пр.);
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения (право пользования, ВРИ земли, налог на строительство и пр.);
- природные условия и окружающая среда (климат, геологические и гидрологические условия, наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке и пр.);
- физические и качественные характеристики земельного участка (размер, форма, рельеф и пр.);
- расположение земельного участка (близость к центру, транспортным магистралям, объектам социальной, деловой инфраструктуры района и пр.) и др.

На период проведения исследования (апрель 2020 год) наиболее дорогостоящие земельные участки как для ИЖС, так и для иного целевого назначения расположены в районах: ЦМР, ФМР и РМЗ.

Наименьшие значения цен предложений зафиксированы в п. Знаменский и в районах Витаминокомбинат и ГМР (см. таблицу 4, рисунок 4).

Таблица 4

Ценовая характеристика предложения земельных участков по районам

Микрорайон	Минимальная стоимость 1 сотки, тыс. руб.	Средняя стоимость одного квадратного метра, тыс. руб.	Максимальная стоимость 1 сотки, тыс. руб.
2-площадка	636	10,19	1350
40 лет Победы	909	16,00	3500
9 км	976	10,20	1071
9-я Тихая	329	5,89	850
Авиагородок	813	8,13	813
Баскет-холл	272	4,53	781
Вавилова	235,7	6,05	1150
Витаминокомбинат	300	2,40	1350
Восточно-Кругликовская	920	14,95	1800
ГМР	290	3,66	750
Горхутор	329	6,18	1138
Западный обход	286	3,92	950
ЗИП	200	10,46	1403
ККБ	749	9,79	1471
КМР	312	8,71	3100
Кожевненная	1064	18,65	2867
КСК	1000	13,10	1500
Немецкая деревня	256	5,49	1000
п. Знаменский	375	2,47	583
п. Новознаменский	386	4,99	1300
п. Северный	567	5,81	1650
ПМР	1000	8,31	2667
РИП	1000	7,18	2465
РМЗ	1100	21,47	4000
Рубероидный	227	5,86	1500
СМР	674	13,21	3485
Старый центр	2619	19,46	5526
СХИ	1400	15,94	3000
Табачка	1060	13,94	4375
ТЭЦ	890	9,45	1000
ФМР	2094	22,41	4700
ХБК	1200	16,40	2080
ЦМР	1833	24,75	4700
ЧМР	1450	13,34	3049
ШМР	800	14,59	3000
Энка	400	5,98	833
ЮМР	600	8,95	2500

Рисунок 4. Ценовая характеристика предложения земельных участков по районам

Проанализировав данные из таблицы и диаграммы, мы делаем заключение о том, что средняя цена на земельные участки в г. Краснодар на апрель 2020 года равна 10 620 рублей за м² и, соответственно, 1 061 000 рублей за сотку, что на 127 рублей меньше, чем в прошлом месяце.

Построим линию тренда для визуализации собранных данных по стоимости земельных участков за прошедшие месяцы 2020 года и дальнейшего прогноза (см. рисунок 5).

Рисунок 5. Линия тренда цен на земельные участки

По итогу мы можем наблюдать изменение тренда цен за январь-апрель. Максимальная стоимость за рассматриваемый период была достигнута в феврале, затем пошла на убыль, что свидетельствует о нестабильной экономической ситуации в регионе. Изменение цены с начала года по настоящий момент составляет -1,2%.

Согласно прогнозу, цены на земельные участки в г. Краснодар будут уменьшаться до тех пор, пока не будут предприняты меры по налаживанию экономики.

Сравним ценовую ситуацию предложений по земельным участкам за последние пять лет (см. таблица 5).

Таблица 5

Средняя цена земельного участка за последние пять лет

Год	Средняя цена одного кв. м, руб.	Изменение за год
2016	10615	-
2017	10590	-0,24
2018	10595	0,05
2019	10540	-0,52
2020	10620	0,76

Как можно заметить, за рассматриваемый период наблюдается как повышение, так и понижение цены в пределах 1 %, что можно считать признаком стабильности.

Заключение

Таким образом, рынок земельных участков представляет собой саморегулирующуюся систему, которая, как и любой другой рынок, характеризуется такими основными элементами как: спрос, предложение и цена. Ему также присущи сезонные колебания цен, большая дифференциация цен в зависимости от местоположения участков, развития инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры и экологических условий вокруг них. Так как наибольшее число предложений о продаже участков были зарегистрированы в Прикубанском и Карасунском округах, то можно сделать вывод об их активном развитии и расширении города в северном и восточном направлении.

1. 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. С. 2013 -354.
2. Васильева, Л.С. Экономика недвижимости: учебник/Л.С. Васильева - М.: Эксмо, 2008. - 480с. - (Высшее экономическое образование)
3. Ковтуненко М.Г., Заворотынская В.В., Трошкин Н.И. Недвижимость: её основные свойства, специфические особенности и виды использования // Тенденции развития науки и образования. 2018. № 45-2. С. 41-44.

Пересветов Ю.В.

Компенсация грузовладельцам издержек на запасы в пути с применением понижающих тарифных коэффициентов - инструмент повышения спроса на грузоперевозки

*Российский университет транспорта
(Россия, Москва)*

doi: 10.18411/sr-10-06-2020-55

idsp: sciencerrussia-10-06-2020-55

Аннотация

В процессе перевозок грузов грузовладельцы несут различные издержки на запасы в пути, как-то: потери от неиспользования оборотного капитала за время