ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

© А. С. Успанова, В. Х. Хадисов, З. М. Асхабова

ГГНТУ им. акад. М. Д. Миллионщикова, Грозный, Россия

Недвижимость является одним из столпов материального благосостояния любого субъекта или гражданина. Технический прогресс в области промышленного производства строительных материалов и изделий вложил весомый вклад в рост недвижимого имущества как отдельных государств, так и физических лиц. Для Чеченской Республики, прошедшей через разрушительные перипетии установления конституционного правопорядка, создание нового комплекса жилищно-коммунального хозяйства стало одним из приоритетных направлений при восстановлении социально-экономической сферы. Условия формирования стоимости недвижимости в Чеченской Республике довольно специфичны, на них огромное влияние оказали разрушительные последствия контртеррористических операций, перипетии становления конституционного порядка и изменения в законодательстве, которые создали массу не только гражданских, но и юридических проблем. Утеря архивов, массовые перепродажи, отсутствие правообладающих документов или их наличие у нескольких лиц инициировали огромное количество судебных разбирательств. При этом установление стоимости самого объекта недвижимости представляло не меньшую проблему.

Ключевые слова: недвижимость, жилищно-коммунальное строительство, стоимость недвижимости, стоимость жилья.

Рынок недвижимости формируется под влиянием большого количества факторов, которые ведомы от социально-политических, демографических, экономических и иных механизмов, которые в итоге создают микроклимат внутри каждого региона. Потрясения перестроечных времен, наложенные на острую нехватку жилья в послевоенные годы в республике, несовершенство нормативной базы, стали отягчающим грузом при формировании стоимости любого недвижимого объекта. Плановая экономика не предусматривала формирование рыночной стоимости объектов недвижимости, а новая нормативная база, взявшая методы оценки с западных рынков, не могла в полной мере адаптироваться к реалиям российской экономики. Все это привело к тому, что один и тот же объект недвижимости имел вариативную сумму оценки, чем пользовались в своих интересах и риелторы, и агентства недвижимости, и управляющие компании [1, 2].

В Чеченской Республике была разрушена большая часть жилого фонда, которая интен-

сивно восстанавливается благодаря ФЦП, региональным фондам, инвестиционным проектам. Если в конце 1980-х годов стоимость двухкомнатной квартиры составляла порядка \$ 1,5-2 тыс., то теперь стоимость 1 м² жилой площади в Грозном достигает 35-60 тыс. рублей, причём стоимость зависит и от района города, наличия парковки, вида первичного или вторичного жилья, близости социальных объектов и т. п.

Для определения стоимости объектов недвижимости в Чеченской Республике, как и в целом в РФ, применяют несколько методов оценки, основанных на Федеральном законе «Об оценочной деятельности» и Федеральном стандарте «Оценка недвижимости», в том числе:

- доходный (метод капитализации доходов);
- сравнительный (метод сравнения аналогичных продаж);
- затратный (метод капитализации затрат).

Сравнительный метод является одной из модификаций распространённого экстраполя-

ционного способа, когда опыт ранее проведенных аналогичных сделок переносится на сопоставимые по определенным условиям планируемой сделки. Цель данного метода заключается в следующих методических процессах:

1. Выбор из множества аналогичных объектов недвижимости объекта с максимально совпадающими параметрами и условиями заключения сделки;

2. Применение математического моделирования в определении рыночной стоимости объекта в зависимости от основных факторов ценообразования на региональном рынке недвижимости.

Метод капитализации затрат состоит в реализации всех знаковых процедур, направленных на определение стоимости вложенного труда (общей трудоемкости) и ее дальнейшей капитализации с помощью канонических расчетных операций.

Доходный метод состоит в расчете величины дохода от сдачи объекта недвижимости, с дальнейшей его капитализацией на аналогичных предыдущим случаям, основаниях. Среди трех этих методов наиболее популярен доходный метод, как наиболее подходящий большинству оцениваемых объектов недвижимости.

При этом следует учитывать, что возможен риск мошенничества при оценке недвижимости, например, варьирование стоимостью объекта в большую или меньшую сторону или заведомо оговоренная стоимость независимо от реальной стоимости объекта [3]:

– переоценка – возможна в случае предварительного сговора оценивающей фирмы

(специалиста) и продавца для получения большей прибыли от предполагаемого покупателя.

– уценка – возможна при предварительном сговоре оценщика и риелтора, с целью приобретения объекта недвижимости у продавца по более выгодной цене, например, такое возможно при страховании объекта или изыскании кредита под залог недвижимости;

– оговоренная оценка (подлог) – возможна в случае предварительного сговора с оценщиком и объявления клиенту оговоренной стоимости.

Все эти риски можно минимизировать, обратившись в лицензированную компанию, бюро технической инвентаризации или произвести сверку в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чеченской Республике (Управление Росреестра по Чеченской Республике). Обращение в данную инстанцию и получение нужной информации стало возможно только со стабилизацией социально-политической ситуации в республике, в первые годы после военных действий были начаты первые попытки сбора и анализа данных по сохранившимся объектам недвижимости.

Так, после окончания второй антитеррористической операции началась постепенная работа по очищению города от завалов, учету оставшейся промышленной, сельскохозяйственной и жилой недвижимости. Самые значимые результаты были зафиксированы в 2014 году: выросло количество с 366 до 1140 частных домов и почти с 2,9 тыс. до 11 тыс. квартир. Согласно данным Росстата, средняя цена за 1 кв. м жилой площади в 2014 году в

Таблица 1
Средние цены на рынке жилья за 1 кв. м общей площади
по Чеченской Республике

	2018		2019	
	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья
I квартал	47661.08	44634.85	46941.17	44455.75
II квартал	47548.28	44620.93	46941.17	44376.81
III квартал	47548.28	44643.99	46468.30	44953.47
IV квартал	47645.33	44929.21	46592.06	45037.22

Рис. 1. Микрорайон «Солнечный» в Старопромысловском районе

Чеченской Республике – 42,4 тыс. рублей за первичное жилье и 38,6 тыс. за вторичное (таблица 1).

Однако при учете жилой недвижимости следует отметить, что большая часть населения живет в индивидуальных частных домах, возведение которых прогрессирует с каждым днем [4, 5].

Грозный имеет административное деление на 4 района: Ленинский, Октябрьский, Заводской и Старопромысловский. Большая часть административных зданий, торгово-развлекательных центров и зон отдыха расположены в Ленинском районе, там же расположен Грозный-Сити и Грозный-Молл. Комфортная среда, наличие транспортных развязок, обилие объектов социальной сферы способствовали формированию высокой стоимости жилой недвижимости в данном районе [6-9].

Одним из факторов, стимулирующих повышение цен на объекты недвижимости, является налаженность и развитость социальной сферы. Так, наличие парковки в жилом комплексе, оборудованной детской площадки, шаговая доступность школы, детского сада, поликлиники существенно повышают стоимость квартир. Например, микрорайон Солнечный,

средняя стоимость составляет 45 тысяч за 1 м², (рис. 1). Наличие рядом крупных торгово-развлекательных центров, автостанций, рынков также на порядок повышает стоимость квартир. Трендом застройки стало возведение многофункциональных комплексов, в которых жилые здания совмещены или соседствуют с поликлиникой, детским садом или торговым центром. Самые высокие цены на жилые объекты недвижимости (квартиры, дома, коттеджи) зафиксированы в Ленинском районе, затем Октябрьском, Старопромысловском районе и Заводском. В Ленинском районе расположен Грозный-Сити, ряд новых высоток, рядом практически все объекты инфраструктуры, исторически здесь фиксировалась более высокая стоимость жилья [10].

Также немаловажным фактором является и конструктивная схема жилого дома, и материал ограждающих конструкций. Так, многоквартирные дома из монолитного бетона, монолитно-кирпичные отличаются свободной планировкой, возможностью регулирования площади оконных и дверных проемов. Примером комплексной застройки может служить Микрорайон «Солнечный» или ЖК Сайханова, состоящие из 19 шестиэтажных новостро-

Рис. 2. ЖК по улице Сайханова, г. Грозный

ек, школы, детского сада, площадок для детей и парковки с супермаркетом (рис. 2).

Большинство современных новостроек предусматривают две парковки: гостевую и для жильцов дома, если есть возможность возведения подземной парковки, то проектируют подземную парковку для жителей жилого комплекса.

Отдельно стоит жилая площадь, расположенная в домах, относящихся к памятникам архитектуры, или приравненная к ней. После военных действий подобных зданий в Грозном осталось не много, большая часть успешно реставрирована, например Барский дом по улице Эсамбаева (рис. 3). Барский дом прозвали горожане позже, сам дом был построен в 1920 годах англичанами, занятыми в нефтедобывающей промышленности. В советское время квартиры в доме были выделены представителям науки, искусства и руководителям различных ведомств, тогда и прозвали его Барским. Сегодня здесь расположено множество популярных магазинов, кафе, салонов и т. д.

В таких домах при покупке квартир есть еще и риск попасться в сети аферистов или недобросовестных продавцов, т. к. много квартир было в собственности граждан, покинувших город в период 1990-х годов. Часть квартир вернулись в собственность города и стали отказными, часть перепродавались множество раз без соответствующих документов.

Еще одним интересным объектом культурного наследия является здание ГрозНИИ, построенное в 1928 году. Здание построено в

Рис. 3. Барский дом в Грозном

готическом стиле, на данный момент нуждается в восстановлении (рис. 4). Рыночная стоимость подобных объектов, нуждающихся в восстановлении, установить проблематично ввиду отсутствия полной сметной стоимости восстановительных работ и оценки исторической значимости объекта.

Большое значение имеет, первичное жилье или вторичное, на квартиры в новостройках более высокие цены, т. к. они обладают свободной планировкой, большими лоджиями, имеют собственную парковку, детские площадки, свою налаженную инфраструктуру. Вторичное жилье в большинстве случаев расположено в домах с неизменяемой планировкой, маленькими площадями комнат, имеет обременения и реже одобряется кредитными отделами банков в качестве ипотечных объектов.

Особое место занимает коммерческая недвижимость, объекты сельскохозяйственного назначения, различные ведомственные здания и сооружения. В рамках восстановления социально-экономической сферы большинство из них было восстановлено, определена ведомственная принадлежность, часть изъята из баланса государственных организаций и передана в частное управления с целью повышения эффективности их управления. Любая коммерческая недвижимость, будь это сельскохозяйственный ангар, депо, торговые павильоны и т. п., нуждается в постоянном техническом обслуживании и текущем ремонте. При недоста-

Рис. 4. Здание ГрозНИИ после военных действий

Рис. 5. Коммерческие помещения на первом этаже жилого дома по улице Шейха А-Х. С. Яндарова, Грозный

точности государственного финансирования или его целевой направленности, объекты с небольшой рентабельностью передают в унитарное управление с привлечением частных инвестиций, например хозяйственные склады, зернохранилища, пекарни [11-12].

Еще одним эффективным решением стала компоновка жилого сектора с торгово-развлекательными и социально-культурными объектами, так, современные жилые комплексы достаточно самостоятельны, располагают коммерческую недвижимость на первых этажах, в цокольном этаже или в малоэтажных пристройках (рис. 5).

Согласно данным Росстата, благоустройство жилищного фонда Чеченской Республики неуклонно растет, что объясняется стабилизацией социально-экономической сферы (таблица 2), также прогрессирует количество введенных в эксплуатацию жилых домов (рис. 6) [13].

Стоит отметить, что сельский жилищный фонд составляет большую часть жилого сектора. В районных центрах, отдаленных горных селах проведены все коммуникации, проложены асфальтированные дороги, что способствовало развитию сельских поселений. Весомый вклад в развитие именно сельского жилого сектора внесли программа поддержки молодых семей, материнский капитал и выдача ипотечных кредитов. В силу специфики региона, независимо от наличия жилья в городе, большинство семей имеет земельные

участки в родовых селах, на которых возводят добротные каменные дома. Прогрессирующая демографическая ситуация инициирует расширение сельских поселений, захват новых сельских угодий, в связи с чем их снимают с баланса агропромышленного комплекса и передают в собственность районов. Все это влечет за собой логическую последовательность застройки новыми объектами, которые также подлежат оценке, учету и регистрации [14-15].

В целом можно классифицировать следующие виды коммерческой недвижимости на территории Чеченской Республики:

- административные, офисные помещения и объекты в целом;
- санатории, дома отдыха, гостиницы, hostels;
- кафе, столовые, рестораны, дворцы торжеств;
- рынки, торговые павильоны, торгово-развлекательные центры, магазины;
- гаражи, паркинги, станции технического обслуживания;
- объекты бытового обслуживания, ремонта и сервиса;
- объекты индустрии красоты, косметики и т. п.;
- объекты складского хозяйства, ангары, хранилища;
- ведомственные объекты (управления, центры, мастерские).

Сегодня мы можем сказать, что, например, объекты общепита прошли огромный путь от контейнеров на рынках до стилизованных помещений с индивидуальным дизайном и различными видами кухонь. Торговые павильоны сегодня соответствуют всем санитарным требованиям, оборудованы для маломобильных лиц, имеют собственную парковку, системы видеонаблюдения и пожарную сигнализацию. Результат развития социально-экономической сферы, увеличения финансовой состоятельности регионов – это, в первую очередь, возводимые объекты недвижимости.

Анализ приведенных данных в таблице 5 говорит нам о том, что жилищный фонд стремительно развивается, рынок недвижимости постоянно пополняется новыми современными объектами недвижимости. Все это способ-

Таблица 2

Благоустройство жилищного фонда¹⁾ (на конец года; в процентах)

Года	Удельный вес площади, оборудованной			
	водопроводом	водоотведением (канализацией)	отоплением	газом
Весь жилищный фонд				
2010	83,0	73,8	93,2	93,1
2011	84,0	71,1	88,5	85,5
2012	85,0	68,1	89,2	85,2
2013	75,4	62,5	84,5	92,1
2014	80,7	73,0	88,7	93,7
2015	83,9	80,0	91,8	96,5
2016	84,4	79,7	91,4	95,7
2017	85,0	79,8	91,8	95,9
2018	85,8	80,8	91,9	96,2
Городской жилищный фонд				
2010	94,0	86,4	96,1	93,7
2011	93,6	81,4	89,9	89,7
2012	93,4	75,5	93,1	89,2
2013	98,2	90,0	99,5	99,4
2014	98,9	94,7	99,6	98,4
2015	99,8	99,8	99,8	98,9
2016	98,9	98,9	98,9	97,2
2017	98,9	98,9	98,9	97,2
2018	98,9	98,3	99,0	97,9
Сельский жилищный фонд				
2010	39,1	23,5	81,5	90,8
2011	41,3	25,2	81,9	66,5
2012	46,2	33,4	70,6	66,6
2013	58,8	42,3	73,6	86,8
2014	67,0	56,8	80,6	90,2
2015	71,5	64,5	85,6	94,6
2016	72,7	64,2	85,3	94,5
2017	74,0	64,7	86,2	94,9
2018	75,5	67,2	86,4	94,9

1) За 2010-2012 гг. по данным филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» – БТИ по ЧР, с 2013 г. по данным органов местного самоуправления.

Рис. 6. Диаграмма введения в действие жилых домов (тыс. кв. м)

ствуется развитию в регионе конкурентоспособного рынка недвижимости, с возможностью формирования стоимости объектов согласно потребностям пользователей.

Стремительное развитие жилищного фонда, разнообразие форм собственности, стилей архитектуры, конструктивного решения, территориальных особенностей способствует все большему распространению современных модификаций оценки недвижимости. Однако, если на западном рынке недвижимости они являются результатом постепенной эволюции существующей системы оценки недвижимости, для нас они пока преждевременные, и в условиях знакопеременной нестабильности экономической системы могут внести хаос в налаженную систему оценки. В РФ процесс оценки недвижимости более масштабный, в него вовлечены огромное количество участников, много архитектурных памятников,

аварийного и ветхого жилья, элитных поселковых комплексов, типовых жилых домов и комплексов – т.е. практически вся материальная среда обитания граждан, и малейшие просчеты будут иметь масштабные негативные последствия. Для западных же стран, для которых характерно наличие многолетнего опыта оценки, выверенной методики оценки, наличия баз данных, даже если и будут допущены какие-то недочеты, то это коснется небольшого числа лиц и небольшой части объектов недвижимости, без вовлечения общества в целом.

На основе анализа существующих методов оценки выявлена задача по поиску методов экономической оценки объектов недвижимости, направленных на установление равновесной рыночной цены, но это уже предмет дальнейших, более детальных экономических исследований.

ЛИТЕРАТУРА

1. <https://www.rbc.ru/research/society/01/02/2016/56ae68679a7947d73142182d>.
2. <https://www.reformagkh.ru/relocation/alarm/sf?tid=2358750&sort=alphabet&item=home>.
3. Козельский, Я. В. Методы оценки недвижимости // Недвижимость. 2015. № 7. С. 25-29.
4. <https://www.reformagkh.ru/relocation/alarm/sf?tid=2358750&sort=alphabet&item=home>.
5. Стерник, Г. М. Технология анализа рынка недвижимости // Экономикс. 2015. № 10. С. 31-34.
6. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. 535 с.
7. <https://chechenstat.gks.ru/appeal/show?token=%242y%2410%2412kWirHz%2FWHxa%2K2edQ6uupufOHRC1qW64.pwL1SOVVEz%2Fqec4H7K>
8. Бывшев В. А., Богомолов А. И., Костюнин В. И. Массовая оценка стоимостных показателей объектов недвижимости: от модели к системе // Вестн. Фин. акад. 2007. № 3. С. 14-24.
9. Коссова Е. В., Шегоян В. А. Моделирование ставки аренды офисной недвижимости // Экон. журн. Высш. шк. экономики. М., 2008. Т. 12. С. 56-75.
10. Данилова Т. Н., Сьянов С. А. Оценка ипотечной схемы первичного рынка недвижимости. М.: Финансы и кредит, 2007. С. 53-57.
11. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. 535 с.
12. Грязнова А. Г. Оценка недвижимости / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, Н. В. Агуреев и др.; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой; Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации, Ин-т проф. оценки. М.: Финансы и статистика, 2007. 493 с.
13. Малахов С. А. Рынок недвижимости в России. М.: Веста-М, 2012. 428 с;
14. Соколов Б. И., Крепышева Н. В., Пахомов А. Н. Методические принципы оценки неэффективных расходов и потерь средств федерального бюджета при управлении государственной офисной недвижимостью. СПб.: РОСТ, 2009. 117 с.
15. Хрусталева Е. Ю., Калмыков Л. Б. Методические основы оценки инвестиционной стоимости объектов недвижимости. М.: Финансы и кредит, 2008. № 13. С. 9-17.

FORMATION OF RESIDENTIAL REAL ESTATE COST IN THE CONDITIONS OF THE CHECHEN REPUBLIC

© A. S. Uspanova, V. Kh. Khadisov, Z. M. Askhabova
GSTOU named after acad. M. D. Millionshchikov, Grozny, Russia

Real estate is one of the pillars of the material welfare of any entity or citizen. Technical progress in the industrial production of building materials and products has made a significant contribution to the growth of real estate of both individual states and individuals. For the Chechen Republic, which went through the destructive vicissitudes of establishing a constitutional legal order, the creation of a new housing and communal services complex has become one of the priority areas in restoring the socio-economic sphere. The conditions for the formation of the value of real estate in the Chechen Republic are quite specific, they were greatly influenced by the devastating consequences of counter-terrorism operations, the upheavals of the constitutional order and changes in legislation, which created a lot of not only civil, but also legal problems. The loss of archives, mass resale, the absence of legal documents or their presence in several persons initiated a huge number of legal proceedings. With this determination of the value of the property itself, it was no less a problem.

Keywords: real estate, housing and communal construction, property value, housing value

REFERENCES

1. <https://www.rbc.ru/research/society/01/02/2016/56ae68679a7947d73142182d>.
2. <https://www.reformagkh.ru/relocation/alarm/sf?tid=2358750&sort=alphabet&item=home>.
3. Kozel'skij, YA. V. (2015) 'Metody ocenki nedvizhimosti' [Property Valuation Methods]. *Nedvizhimost'*. № 7. Pp. 25-29.
4. <https://www.reformagkh.ru/relocation/alarm/sf?tid=2358750&sort=alphabet&item=home>.
5. Sternik, G. M. (2015) 'Tekhnologiya analiza rynka nedvizhimosti' [Real Estate Market Analysis Technology]. *Economics*. № 10. Pp. 31-34.
6. Ozerov, E. S. (2007) *Ekonomicheskij analiz i ocenka nedvizhimosti* [Economic analysis and real estate appraisal]. Saint Petersburg, 535 p.
7. <https://chechenstat.gks.ru/appeal/show?token=%242y%2410%2412kWirHz%2FWHxa%2K2edQ6uupufOHRC1qW64.pwL1SOVVEz%2Fqec4H7K>
8. Byvshev, V. A., Bogomolov, A. I. and Kostyunin, V. I. (2007) 'Massovaya ocenka stoimostnykh pokazatelej ob'ektov nedvizhimosti: ot modeli k sisteme' [Mass valuation of real estate property values: from model to system]. *Vestn. Fin. akad.* № 3. Pp. 14-24;
9. Kossova, E. V. and Shegoyan, V. A. (2008) 'Modelirovanie stavki arendy ofisnoj nedvizhimosti' [Modeling rental rates for office real estate. *Econ. Journal of Higher school of economics.*]. *Ekonom. zhurn. Vyssh. shk. ekonomiki*. V. 12, Moscow, Pp. 56-75.
10. Danilova, T. N. and S'yanov, S. A. (2007) 'Ocenka ipotechnoj skhemy pervichnogo rynka nedvizhimosti' [Evaluation of the mortgage scheme of the primary real estate market]. *Finansy i kredit*. Pp. 53-57.
11. Ozerov, E. S. (2007) *Ekonomicheskij analiz i ocenka nedvizhimosti* [Economic analysis and real estate appraisal]. Saint Petersburg, 535 Pp.
12. Gryaznova, A. G., M. A. Fedotova, N. V. Agureev and others (2007) *Ocenka nedvizhimosti* [Property valuation] In Gryaznova, A. G. and Fedotova, M. A. (Ed.). *Fin. akad. pri Pravitel'stve Ros. Federacii, In-t prof. ocenki. Finansy i statistika*, Moscow, 493 p.
13. Malyhin, S. A. (2012) *Rynok nedvizhimosti v Rossii* [The real estate market in Russia]. Vesta-M, Moscow, 428 Pp.;
14. Sokolov, B. I., Krepyшева, N. V. and Pakhomov, A. N. (2009) *Metodicheskie principy ocenki neeffektivnykh raskhodov i poter' sredstv federal'nogo byudzheta pri upravlenii gosudarstvennoj ofisnoj nedvizhimost'yu* [Methodological principles for assessing inefficient costs and losses of the federal budget in the management of state office real estate]. ROST, Saint Petersburg, 117 p.
15. Khrustalev, E. Yu. and Kalmykov, L. B. (2008) 'Metodicheskie osnovy ocenki investicionnoj stoimosti ob'ektov nedvizhimosti' [Methodological framework for assessing the investment value of real estate]. *Finansy i kredit*. № 13. Pp. 9-17.