

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ КОТТЕДЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РОССИИ

Рудык Наталья Валерьевна,
старший преподаватель кафедры финансов и кредита,
e-mail: gorbunova-nv@mail.ru,
Московский университет имени С.Ю. Витте, г. Москва

Основной задачей жилищной политики государства является формирование рынка жилья, доступного населению, с учетом его реальных потребностей и возможностей. Рынок жилой недвижимости представляется центральным звеном всей рыночной экономики страны. Современный этап в развитии рынка недвижимости имеет устойчивый тренд на приоритет пригородных малоэтажных экологических зон застройки. Идея строительства малоэтажной России активно поддерживается со стороны государства. Кроме того, на этом рынке возможно использование инновационных материалов и технологий строительства. Коттеджная недвижимость постоянно привлекает инвесторов. Поэтому вопрос об управлении становится крайне актуальным. В статье рассмотрены основные виды и типы коттеджной недвижимости, представлены классы коттеджных поселков. Выявлены основные достоинства и недостатки имеющихся классификаций. На современном этапе законодательство по управлению недвижимостью ориентировано только на многоквартирные дома. Управление на рынке загородной недвижимости только начинает развиваться. Показано, что управление коттеджной недвижимостью необходимо осуществлять на следующих этапах: разработка концепции проекта, технико-экономическое обоснование местоположения, проектирование и оценка проекта, фаза заключения контракта и строительства, маркетинг, управление и реализация объектов недвижимости, поиск методов и источников финансирования проектов.

Ключевые слова: управление, классификация, строительство, жизненный цикл, малоэтажное жилье, рынок недвижимости, коттедж

FEATURES OF COTTAGE REAL ESTATE MANAGEMENT IN RUSSIA

Rudyk N.V.,
senior lecturer of the department of finance and credit,
e-mail: gorbunova-nv@mail.ru,
Moscow Witte University, Moscow

The main task of the housing policy of the state is the formation of a housing market accessible to the population, considering its real needs and opportunities. The residential real estate market is the Central link of the entire market economy of the country. The current stage in the development of the real estate market has a steady trend to the priority of suburban low-rise ecological zones of development. The idea of building a low-rise Russia is actively supported by the state. In addition, the use of innovative materials and construction technologies is possible in this market. Cottage real estate constantly attracts investors. Therefore, the question of governance becomes extremely relevant. The article considers the main types and types of cottage real estate, presents classes of cottage settlements. The main advantages and disadvantages of the existing classifications are revealed. At the present stage, the legislation on property management is focused only on apartment buildings. Management in the suburban real estate market is just beginning to develop. It is shown that control of cottage real estate necessary to carry out the following stages: project concept development, feasibility of location, design, and evaluation of the project, phase in Contracting and construction, marketing, management and sales of real estate, the search of methods and sources of project financing.

Keywords: management, classification, construction, life cycle, low-rise housing, real estate market, cottage

DOI 10.21777/2587-554X-2019-4-103-107

Введение

Обеспеченность населения жилой недвижимостью в РФ в два раза ниже минимально допустимой по международным стандартам. Вместе с тем потребность в строительстве жилья огромная. Ситуация усложняется качеством большей части имеющегося жилого фонда, а также его несоответствием современным требованиям. Решение этой проблемы может быть достигнуто путем строительства малоэтажных домов, преимущество которых перед многоэтажными в их комфортности, экологичности, ресурсосбережении и энергосбережении [6]. В таблице 1 представлены данные по строительству малоэтажного жилья. К сожалению, в настоящее время приоритет отдается многоэтажным жилым домам.

Таблица 1 – Ввод общей площади жилых домов по этажности в Российской Федерации (тыс. м²)

Этажность	2010 г.	2012 г.	2014 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
1-этажные	12703,1	13239,9	14923,6	12954,0	11994,7	10725,1
2-этажные	11605,0	13302,4	17449,1	15440,9	16738,8	16788,7
3-этажные	3846,3	5482,1	9540,1	8037,1	7756,2	7041,2
4-этажные	531,5	557,5	700,2	946,5	842,0	664,2
5-этажные	2920,4	2096,5	2870,0	2249,4	2088,2	1467,5
6-этажные	582,7	555,8	1016,7	1080,0	1275,8	885,0
7-этажные	567,3	668,0	679,5	693,2	468,0	593,8
8-этажные	443,0	460,6	614,1	553,8	806,9	462,5
9-этажные	3591,3	4056,8	4325,3	3860,9	2856,6	2624,4
10-этажные	6700,2	5368,8	4852,3	3783,2	4189,4	3338,1
11-этажные	742,6	1312,4	1406,3	1931,7	2103,3	2063,5
12–16-этажные	5783,0	6628,2	8276,3	8353,7	7501,4	7117,8
17 и более этажные	7520,8	11038,9	16479,0	19445,9	19973,9	21207,8

Само понятие «коттедж» исторически сложилось в Великобритании, что в переводе означало небольшой жилой, чаще всего, двухэтажный дом с земельным участком, имеющий ограждение. Вначале коттедж был предназначен для сельских работников и предметом роскоши не считался. Коттеджные поселки, с деревянными и каменными домами, в России начали появляться в начале девятнадцатого века. В советское время начали создаваться дачные поселки, которые были предназначены только для государственных служащих и творческих людей, ими были чиновники, военные наивысшего ранга, известные актеры, писатели музыканты и поэты. Вначале коттеджным строительством занимались исключительно иностранные строительные компании, так как применялись современные строительные технологии, что пока не так сильно было развито в России. Но с переходом к рыночной экономике появляются строительные организации, которые занимаются непосредственно коттеджным бизнесом. Таким образом, коттеджной недвижимостью начали заниматься отечественные компании, а не иностранные, и главной особенностью стало строительство не на заказ, а на дальнейшую реализацию, то есть начали строиться коттеджные поселки.

Коттеджный бизнес – весьма прибыльная и рентабельная сфера, поэтому предприятия уделяют ей повышенное внимание. Инвестиции в недвижимость – это удачная альтернатива вложений [8]. Рост строительства коттеджной недвижимости напрямую связан с использованием современных и новейших строительных материалов. Так же разрабатываются и создаются автономные источники энергетического обеспечения, что очень удобно.

Для эффективного управления необходимо выявить основные виды коттеджной недвижимости. Виды коттеджной недвижимости представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Основные виды коттеджной недвижимости

Вид	Характеристика
«Таунхаус»	Блокированный дом высотой два-три этажа. Он состоит из трех и более квартир, имеющих смежные стены и отдельный вход с прилегающим земельным участком, принадлежащим собственникам данного объекта недвижимости

Малозэтажные секционные многоквартирные дома	Построены по индивидуальному проекту высотой до трех-четырёх этажей с мансардой, учитывающие регламент застройки территории
«Коттедж»	Отдельно стоящий, преимущественно загородный жилой дом с участком земли на правах аренды или собственности и возведенный по проекту, который учитывает регламент застройки территории
Дуплекс	Загородный дом, который включает в себя две секции с отдельными входами
Хай-тек	Стоящий отдельно жилой дом, который считается максимально функциональным и светлым. Проекты коттеджей в таком стиле отличаются большой площадью, разнообразной продуманной планировкой и постройками в 2–3 этажа

Все существующие коттеджные поселки подлежат классификации, которая помогает потенциальному покупателю сделать правильный выбор при приобретении загородной недвижимости, влияет на ее цену и комфортное проживание за пределами города [3].

Основные типы коттеджных поселков [1]:

- коттеджные поселки, предназначенные для постоянного проживания. Эти поселки имеют транспортную доступность, инженерную и социальную инфраструктуру. Здесь присутствуют дошкольные учреждения, школы, медицинские и культурные учреждения;

- коттеджные поселки дачного типа. Они предназначены исключительно для летнего отдыха или выезда в выходные дни;

- микрорайон малоэтажной жилой застройки. Малоэтажная застройка – застраиваемая территория, которая предусматривает строительство зданий, в которых концепция и архитектурный стиль данного комплекса являются едиными. Обычно к основным типам малоэтажной недвижимости относят таунхаусы, жилые дома не выше трех этажей и, конечно же, коттеджи.

Кроме того, все коттеджные поселки разделяют на следующие классы:

- самым комфортабельным и дорогостоящим считается поселок элитного класса или пять звезд (А). Такие поселки располагаются в элитных районах, рядом с памятниками архитектуры или имеют уникальные природные ландшафты. Кроме того, там расположены спортивные и развлекательные объекты (бассейн, фитнес-центр, пляжи, парковые зоны и т.д.);

- четыре звезды присвоено поселку бизнес класса (В). Он так же обладает исключительным местоположением, но требования по местоположению спортивных и развлекательных комплексов гораздо менее строгие;

- поселок среднего класса имеет три звезды (С). В таком поселке существует необходимая для проживания инженерная и социальная инфраструктура. Здесь присутствуют коммунальные объекты, близость к транспортной узлам, медицинским и образовательным учреждениям. Такая жилая недвижимость предназначена для потребителей среднего класса, приобретающих недвижимость с использованием заемных средств.

Необходимо отметить, что структура коттеджных поселков не однородна. Встречаются ситуации, когда в зонах А, В, С возведены проекты разного уровня. Примером могут быть комплексы коттеджей бизнес класса, которые имеют в составе объекты недвижимости среднего класса.

В представленной классификации не учтены следующие показатели: площадь дома, размер участка, архитектура.

Жилые объекты, которые находятся в коттеджных поселках, объединены в одну закрытую территорию. Как правило, застройщик предпочитает иметь собственную управляющую компанию. Для них это очень неплохая статья дохода, так как они размещают в поселках собственные инфраструктурные объекты – магазины, клубы, образовательные учреждения. Сама структура такой собственности в корне отличается от многоквартирных домов, ведь загородные поселки – это множественные объекты и управление ими напрямую связано с территорией и инфраструктурой [9].

Действующий Жилищный кодекс, ориентирован только на многоквартирные дома, а вот об управлении поселками в нем ничего не сказано [4]. Организованные на таких объектах жилой недвижимости ТСЖ выполняют функции, отличные от предусмотренных в этом документе. В подавляющем большинстве случаев эти товарищества функционируют только благодаря самоорганизации и сознательности жителей. В процессе эксплуатации данной недвижимости, с помощью доходов и расходов, с экономической точки зрения, можно управлять коттеджной недвижимостью.

Грамотное управление коттеджной недвижимостью сводится к основным фазам [2]:

- фаза концепции. В эту фазу включаются все разработки концепции и предварительный просмотр всех имеющихся проектов, поставленная цель девелопмента и основной план достижения, после чего происходит согласование и выявление основных направлений по финансированию;
- технико-экономическое обоснование местоположения и целесообразности проекта включает: выявление спроса и предложения на данный объект недвижимости, анализ уровня цен и консультация с муниципальными органами регулирования. Необходимо точно проанализировать предпосылки и историю проекта, проанализировать рынок и концепции маркетинга;
- проектирование и оценка проекта включает в себя: формирование команды девелопера, подготовку бизнес-плана, проектирование, а именно расчет затрат, оценку проекта и конечный этап согласование и утверждение проекта;
- фаза заключения контракта и строительства происходит по следующим этапам: выбор подрядчика и заключение с ним договора, построение системы управления, контроль за данным проектом;
- маркетинг, управление и реализация объектов недвижимости осуществляется: проведение маркетинга, обеспечение сохранности объекта, разработка рекламной деятельности, управление денежными потоками;
- источники финансирования инвестиционных проектов. Источники финансирования подразделяются на привлеченные (средства от реализации акций, взносы инвестора в уставный фонд, безвозмездно представленные средства) и заемные (долгосрочные и краткосрочные кредиты);
- методы финансирования. Под системой бюджетного финансирования понимается направление финансовых ресурсов из федерального бюджета на развитие производственной и социальной инфраструктуры. Система финансирования разделяется на самофинансирование, то есть за счет собственных финансовых ресурсов, финансирование за счет выпуска и реализации акций, ценных бумаг, долгосрочные финансирования, лизинговые, смешанное финансирование и система налогового финансирования, когда строительная организация может рассчитывать на льготы от государства.

Заключение

Малоэтажное строительство является перспективным и имеет огромный потенциал [6]. В развитых странах население в основном проживает в таунхаусах, коттеджах, малоэтажных домах. В высотных домах расположены офисные центры. В России долгое время наблюдалось строительство исключительно многоэтажных объектов жилой недвижимости. Кроме того, в данном сегменте рынка недвижимости возможно активное использование инновационных технологий [5]. Управление коттеджной недвижимостью предполагает деятельность специалистов на всех этапах жизненного цикла объекта:

- первым этапом считается зарождение идеи, на этом этапе, как правило, нет больших инвестиционных затрат;
- второй этап предварительное технико-экономическое обоснование, проводятся маркетинговые исследования, анализ рынка, расчеты проектно-конструкторской части, рассматриваются всевозможные проекты, планируется график осуществления проекта с оформлением документации;
- третий этап включает в себя проведение переговоров и заключение контрактов (подготовка персонала, проведение строительно-монтажных работ, сдача объекта в эксплуатацию);
- заключительный четвертый этап – это устранение отрицательных последствий.

Список литературы

1. Дунаевская, Ю.П. Категоризация загородного жилья / Ю.П. Дунаевская, М.Ю. Алексеев, Т.Л. Симанкина // Строительство уникальных зданий и сооружений. – 2015. – № 3 (30). – С. 49–63.
2. Корнилова, А.Д. Управление недвижимостью: учебное пособие / А.Д. Корнилова, Н.В. Рудык, Е.П. Щеголева, И.П. Щеголева. – Самара: АС-Гард, 2016. – 120 с.
3. Корнилова А.Д. Современные перспективы рынка жилой недвижимости //Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Социально-гуманитарные и экономические науки сборник статей. Самарский государственный архитектурно-строительный университет. – Самара, 2016. – С. 246–249.

4. Ломако Н.Н. Управление коттеджным поселком товариществом собственников жилья // Международный научно-исследовательский журнал. – 2012. – №5(5). – С. 1–7.
5. Маковская Ю.С. Современные инновационные технологии в жилищном строительстве // Молодой ученый. – 2017. – № 22. – С. 52–55.
6. Рудык Н.В. Оценка состояния и перспектив развития малоэтажного жилищного строительства в России // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Социально-гуманитарные и экономические науки: сборник статей / под ред. М.И. Бальзанникова, К.С. Галицкова, А.А. Шестакова; АСИ СамГТУ. – Самара, 2017. – С. 229–233.
7. Харченко Е.В. Управление проектами в жилищном строительстве // Экономика строительства. – 2016. – № 3. – С. 36–42.
8. Шашкина А.В. Совершенствование системы оценки недвижимости // Вестник молодых ученых. – 2017. – № 1(35). – С. 119–124.
9. Щеголева И.П. Рынок недвижимости в условиях рецессии // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре: материалы 72-й Всероссийской научно-технической конференции по итогам НИР/ СГА-СУ [Электронный ресурс]. – Самара, 2015. – С. 255–259.

References

1. Dunaevskaya Yu.P., Alekseev M.Yu., Simankina T.L. Categorization of suburban housing // Construction of unique buildings and structures. – 2015. – № 3 (30). – P. 49–63.
2. Kornilova A.D., Rudyk N.V., Shchegoleva E.P., Shchegoleva I.P. Real estate Management: Textbook. Electronic edition. – Samara: As-Gard, 2016. – P. 120.
3. Kornilova A.D. Modern prospects of the residential real estate market. Traditions and innovations in construction and architecture. Social-humanitarian and economic Sciences collection of articles. Samara state University of architecture and civil engineering. – Samara, 2016. – P. 246–249.
4. Lomako N.N. management of cottage settlement by Association of owners of housing // International scientific research journal. – 2012. – № 5(5). – P. 1–7.
5. Makovsky Y.S. Modern innovative technology in housing construction // The Young scientist. – 2017. – № 22. – P. 52–55.
6. Rudyk N.V. Assessment of the state and prospects of development of low-rise housing construction in Russia // Traditions and innovations in construction and architecture. Social-humanitarian and economic Sciences: collection of articles / ed. M.I. Balzannikov, K.S. Galitskov, A.A. Shestakov; ASI SamSTU. – Samara, 2017. – P. 229–233.
7. Kharchenko E.V. project Management in housing construction // Economics of construction. – 2016. – № 3. – P. 36–42.
8. Shashkin A.V. Improvement of the system of real estate evaluation // Bulletin of young scientists. – 2017. – № 1 (35). – P. 119–124.
9. Shchegoleva I.P. Real estate Market in recession // Traditions and innovations in construction and architecture: materials of the 72nd all-Russian scientific and technical conference on the results of research / SSASU [Electronic resource]. – Samara, 2015. – P. 255–259.