

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

подпись, инициалы, фамилия

О.В. Тараканов

«19» июня 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:
СИСТЕМА ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ДОМА
БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПРИМЕРЕ Г.ПЕНЗЫ

**Автор выпускной
квалификационной работы**

Подпись

А.Е. Силуянова
инициалы, фамилия

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.03.02 – 130491 – 2017

Группа ЗиК – 41

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

Н.А. Киселева
инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Право

наименование раздела

подпись, дата

Н.А. Киселева
инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

Н.А. Киселева
инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

подпись, дата

Е.А. Белякова
инициалы, фамилия

Пенза 2017

«Утверждаю»
заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право»

О.В. Тараканов
«02» декабря 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗИК-41

Силуяновой Алине Евгеньевне

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы
Система оформления прав на жилые дома блокированной застройки
на примере г.Пензы

утверждена приказом по Пензенскому государственному университету
архитектуры и строительства № 06-09-332
от «01» декабря 2016 г.

Срок представления выпускной квалификационной работы к защите
«12» июня 2017 г.

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе

Официальные статистические данные по рынку недвижимости на территории Российской Федерации, государственная статистика по Пензенской области, данные интернет информационных ресурсов рынка недвижимости Пензенской области.

2. Содержание пояснительной записки

Рассмотреть теоретические основы понятия таунхаусов, классификацию и исторические аспекты развития, а так же рассмотреть их преимущества и недостатки как объектов недвижимости. Сравнить таунхаусы за рубежом и в России.

Провести анализ рынка жилой недвижимости, спроса и предложения таунхаусов в городе Пенза.

Провести анализ системы оформления прав на жилые дома блокированной застройки и произвести расчет экономической эффективности приобретения таунхаусов.

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала

- 1) Различия таунхаусов в России и за рубежом;
- 2) Анализ развития рынка жилой недвижимости;
- 3) Анализ рынка спроса и предложения таунхаусов в городе Пенза;
- 4) Система оформления прав на таунхаусы и расчет экономической эффективности такого вида недвижимости.

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право

наименование раздела

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

Н.А.Киселева

инициалы, фамилия

Н.А.Киселева

инициалы, фамилия

подпись, дата

Дата выдачи задания «02» декабря 2016 г.

Руководитель _____ Н.А.Киселева

подпись

Задание принял к исполнению «02» декабря 2016 г.

_____ А.Е.Силуянова

подпись студента

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

Силуяновой Алины Евгеньевны

на тему: «**Система оформления прав на жилые дома блокированной застройки на примере г.Пензы**»

Научный руководитель: к.соц.н., доцент Киселева Н. А.

Выпускная квалификационная работа посвящена изучению системы оформления прав на такой вид недвижимого имущества, как таунхаусы, такого понятия в законодательстве Российской Федерации нет, но по их характеристикам их определяют в категорию жилых домов блокированной застройки.

Первая глава рассматривает теоретические основы понятия таунхаус, классификацию такого вида недвижимости, а так же историю развития, преимущества и недостатки такого вида недвижимого имущества.

Вторая глава посвящена анализу рынка жилой недвижимости на территории Российской Федерации. Помимо этого, во второй главе проводится анализ спроса и предложения таунхаусов на территории города Пенза.

Третья глава – расчетно-аналитическая, здесь проводится анализ системы оформления прав на жилые дома блокированной застройки, а также производится расчет экономической эффективности приобретения такого вида недвижимости.

Graduation qualification work is devoted to studying the system of registration of rights to such type of real estate as townhouses, there is no such concept in the legislation of the Russian Federation, but according to their characteristics they are defined in the category of residential buildings of the blocked building.

The first chapter examines the theoretical foundations of the concept of townhouse, the classification of this type of real estate, as well as the development history, advantages and disadvantages of this type of real estate.

The second chapter is devoted to the analysis of the residential real estate market in the Russian Federation. In addition, the second chapter analyzes the supply and demand of townhouses in the city of Penza.

The third chapter is computational and analytical, it proposes ways to improve the system for registration of rights to townhouses, and also calculates the economic efficiency of acquiring this type of real estate.

Автор работы

Силуянова А.Е.

Руководитель работы

Киселева Н.А.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1.ЖИЛЫЕ ДОМА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ КАК ВИД НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	8
1.1 Классификация жилых зданий	8
1.2 Понятие, классификация и исторические аспекты развития таунхаусов	14
1.3 Различия таунхаусов в России и за рубежом.....	19
2 АНАЛИЗ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ТАУНХАУСОВ В ГОРОДЕ ПЕНЗА.....	24
2.1 Преимущества и недостатки таунхаусов как объектов недвижимого имущества.....	24
2.2 Анализ спроса и предложения таунхаусов в городе Пенза.....	38
ГЛАВА 3. СИСТЕМА ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ТАУНХАУСЫ, ОБОСНОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ТАКОГО ВИДА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	46
3.1 Определение экономической эффективности таунхаусов как объектов недвижимого имущества	46
3.2 Система оформления прав на таунхаусы	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	58
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	59

ВВЕДЕНИЕ

Не так давно на российском рынке недвижимости появился сравнительно новый объект – таунхаус. Пришедшая с Запада «малоэтажная мода» быстро обрела популярность среди населения нашей страны.

При этом нужно отметить, что такого понятия как таунхаус в Российском законодательстве не существует, но по основным характеристикам его следует относить к жилым домам блокированной застройки. Являясь по сути гибридом городской квартиры и коттеджа, изначально они относятся к жилью экономического класса, чем и обусловлена их популярность.

Возрастающий спрос на таунхаусы обусловлен желанием населения решить жилищный вопрос по доступной цене, перебраться ближе к природе и при этом проживать в комфортных условиях в транспортной доступности от города

В связи с актуальностью выбранной темы, *целью* выпускной квалификационной работы является изучение системы оформления прав на жилые дома блокированной застройки.

Для достижения выбранной цели были поставлены и решены следующие *задачи*:

1. Проанализировать теоретические основы понятия таунхаусов, классификацию и исторические аспекты.
2. Выявить основные преимущества и недостатки такого вида недвижимого имущества.
3. Выявить основные различия между таунхаусами в России и за рубежом.
4. Провести анализ рынка недвижимости.
5. Провести анализ спроса и предложения таунхаусов в городе Пенза.
6. Провести анализ системы оформления прав на таунхаусы.
7. Привести расчёт экономической эффективности такого вида недвижимости.

Объектом исследования является теоретико- правовая основа регулирования отношений таунхаусов. *Предмет исследования* – система оформления прав на жилые дома блокированной застройки.

Теоретико-методическая основа исследования формируется на концептуальных положениях права, экономики, экологии, социологии, землеустройства, кадастров, территориального планирования. *Инструментарно-методический* аппарат представлен логическим и ситуационным анализом, сравнением, табличными и графическими приемами интерпретации информации и др.

Информационная база исследования формировалась на основе официальных данных Федеральной службы государственной статистики России (Росстат), Государственной статистики по Пензенской области, данных интернет информационных ресурсов рынка недвижимости Пензенской области, статистических и информационно-аналитических данных в сети интернет и т.д.

Структура и объем выпускной квалификационной работы. ВКР состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, включающего 31 наименование. Содержание работы изложено на 62 страницах машинописного текста, включая 13 рисунков и 7 таблиц.

1. ЖИЛЫЕ ДОМА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ КАК ВИД НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1 Классификация жилых зданий

Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

В группировке "жилые здания и помещения" к жилым зданиям и помещениям относятся жилые помещения и здания или определенные части зданий, которые используются полностью или главным образом как места проживания, а также любые взаимосвязанные пристройки и постройки и вся стационарная арматура и оборудование, устанавливаемые в жилых зданиях. К данному разделу относятся также плавучие дома; баржи и дебаркадеры, приспособленные для проживания; передвижные дома и автоприцепы, используемые домашними хозяйствами в качестве основного места жительства, а также исторические памятники, идентифицируемые прежде всего как жилье, общая полезная площадь жилых помещений которых занимает не менее 50% от всей полезной жилой и нежилой площади.

Жилые здания классифицируются в зависимости от назначения, объёмно-планировочных и конструктивных решений, долговечности и огнестойкости.

В зависимости от назначения жилые здания бывают:

- а) для постоянного проживания (квартирные жилые дома);
- б) для временного проживания (общежития);
- в) для кратковременного проживания (гостиницы, туристские базы, мотели, пансионаты).

По высоте (этажности) жилые дома подразделяются на малоэтажные (1–3 этажа), средней этажности (4–5 этажей), повышенной этажности (6–10 этажей), многоэтажные (11–16 этажей) и высотные (17 и более этажей).

Малоэтажные жилые дома бывают индивидуальными одноквартирными, двухквартирными, многоквартирными, блокированными и секционными.

По объёмно-планировочному признаку жилые дома высотой в 3 этажа и более разделяются на секционные, башенные, коридорные, галерейные, коридорно-секционные, галерейно-секционные, блокированные.

В зависимости от конструктивного решения и материала стен различают жилые дома:

- кирпичные – со стенами из кирпича;
- со стенами из мелких блоков (легкобетонных, шлакобетонных, керамических и др.);
- крупноблочные – из крупных легкобетонных, силикатных, кирпичных и др. блоков;
- крупнопанельные – со стенами и перегородками из крупных панелей;
- каркасно-панельные – с несущим каркасом и панельными несущими, самонесущими и ненесущими панельными стенами и перегородками;
- объёмно-блочные– из объёмных блоков на 1–2 комнаты или квартиру;
- монолитные – с монолитными наружными и внутренними несущими стенами;
- со сборным, сборно-монолитным или монолитным каркасом, включающим сборные или монолитные стойки-колонны и плиты-перекрытия на этаж, и с поэтажно устраиваемыми наружными ненесущими стенами из эффективных по теплозащите мелкогабаритных элементов.

По огнестойкости жилые дома делятся на 5 степеней:

I степень – дома с огнестойкими каменными наружными и внутренними стенами, внутренними опорами, перекрытиями и перегородками и с повышенным пределом их огнестойкости;

II степень – дома с такими же конструкциями, что и дома I степени, но с меньшим пределом огнестойкости;

III степень – дома с несгораемыми наружными и внутренними стенами, опорами и фундаментами и трудно сгораемыми перекрытиями и перегородками;

IV степень – деревянные оштукатуренные дома;

V степень – деревянные неоштукатуренные дома.

По долговечности жилые дома делятся на 4 степени:

I степень – дома с огнестойкостью I степени и с основными несущими и ограждающими конструкциями со сроком службы не менее 100 лет;

II степень – дома с огнестойкостью II степени и сроком службы основных несущих и ограждающих конструкций не менее 50 лет;

III степень – дома с огнестойкостью III степени и сроком службы основных несущих и ограждающих конструкций не менее 50 лет;

IV степень – дома с долговечностью основных конструкций не менее 20 лет (огнестойкость не нормируется).

По капитальности жилые дома делятся на 4 класса:

I класс – дома любой этажности с I степенью огнестойкости и долговечности и по эксплуатационным показателям, т.е. по составу помещений, их размерам, отделке и благоустройству, отвечающие повышенным требованиям;

II класс – дома высотой не более 9 этажей, со II степенью огнестойкости и долговечности и с эксплуатационными показателями, отвечающими средним требованиям;

III класс – дома высотой не более 5 этажей, с III степенью огнестойкости и долговечности и с эксплуатационными показателями, отвечающими средним пониженным требованиям;

IV класс – дома высотой не более 2 этажей с IV степенью долговечности и эксплуатационными показателями, отвечающими минимальным требованиям.

Четких граней между жильем элитным, бизнес класса и эконом класса нет. Тем не менее, каждый коттеджный посёлок позиционирует себя каким-либо образом. Как правило, к элитному малоэтажному жилью относятся дома с единой

архитектурной концепцией, охраняемой территорией, в рекреационной зоне рядом с лесом или водоемом.

Жилье бизнес класса предполагает часть признаков элитного, но кроме этого должна быть хорошая транспортная доступность. Загородное жилье эконом класса обычно отличается значительно более низкой стоимостью, которая объясняется экономией на строительных материалах.

Если жилье элит и бизнес класса обычно строится из кирпича или дерева, то жилые объекты эконом класса - из облегченных конструкций, по технологиям быстровозводимого жилья.

По количеству этажей малоэтажные дома делятся на одно, двух, и трехэтажные. Малоэтажный жилой дом может быть расположен в специализированном коттеджном поселке, либо в обычном населенном пункте. Малоэтажные дома тоже условно подразделяются на эконом и бизнес класс. Как правило, элитные дома находятся в специализированных поселках, которые подчинены единой архитектурной концепции, имеют свою развитую социальную инфраструктуру, объекты которой находятся в пешеходной доступности. Часто в таких поселках предполагаются общие места отдыха, спортивные площадки, иногда территория может огораживаться и охраняться.

Условно малоэтажное жилье можно разделить на дома, предназначенные для круглогодичного проживания, и дома для проживания в летний период, которые принято считать дачами. Стены домов для круглогодичного проживания должны иметь соответствующую теплопроводность, и должны отапливаться. К домам для проживания только в летний период таких требований не предъявляется[18].

Если коттедж «для одной семьи», то его статус и особенности оформления прав зависят от того, для каких целей предоставлялся земельный участок, на котором он расположен для индивидуального жилищного строительства или же для ведения дачного хозяйства или садоводства. В первом случае коттедж приобретает статус объекта индивидуального жилищного строительства, согласно п. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ [1] к таковым относятся

отдельно стоящие жилые дома высотой не более трех этажей, предназначенные для проживания одной семьи. Во втором случае статус объекта недвижимого имущества, расположенного на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке.

Градостроительное регулирование и организация территорий многоэтажного строительства производятся генеральными планами городских и сельских поселений, являющимися основными юридическими документами, определяющими в интересах населения условия проживания, развития, функционального зонирования, застройки, благоустройства территории.

Жилые образования территорий малоэтажного жилищного строительства должны состоять, как правило, из жилых домов многоквартирных и блокированных. Допускается применение домов секционного типа и других, высотой до 4-х этажей.

В индивидуальном строительстве основной тип дома - многоквартирный.

Помимо многоквартирных, применяются дома блокированные, в том числе двухквартирные, с приквартирными участками при каждой квартире.

Основными типами жилища для муниципального строительства следует принимать дома многоквартирные блокированные, секционного типа с приквартирными участками или двориками перед частью квартир.

По уровню проживания проектируемое жилище следует подразделять на две основные категории:

- социальное жилище для муниципального строительства с нормируемыми верхними пределами площадей квартир;
- жилище для индивидуального строительства с нормируемыми нижними пределами площадей квартир.

Малоэтажное строительство на территории нашей страны пользуется повсеместным применением, особенно в период экономического кризиса пользуется спросом у населения и обладает рядом важных преимуществ, а также недостатков, которые представлены в таблице 1.

Преимущества и недостатки малоэтажного строительства

Преимущества	Недостатки
<p>1. Нет риска несвоевременного завершения строительства и появления обманутых дольщиков. При малоэтажном строительстве нет риска «замораживания» застройщиком строительства на высокой степени готовности, как в многоэтажном строительстве.</p> <p>2. Короткий цикл возведения здания. Благодаря современным технологиям малоэтажного строительства при выделенной земле и подведёнными коммуникациями срок сдачи в эксплуатацию с момента начала строительства от одного до шести месяцев.</p> <p>3. Гибкость планировки. При малоэтажном строительстве можно построить жильё, рассчитанное специально на количество членов семьи-потребителя.</p> <p>4. Экономичность в эксплуатации. Современные энергоэффективные технологии малоэтажного строительства позволяют снизить эксплуатационные расходы 3-3,5 раза.</p> <p>5. Незначительные капитальные вложения. На начальном этапе вложения в малоэтажном строительстве не сравнимы с высотой застройки. Малоэтажное строительство можно развивать, применяя местное сырьё и материалы.</p> <p>6. Меньшее влияние кризисных явлений в малоэтажном строительстве, чем в высотном строительстве.</p> <p>7. Высокая ликвидность малоэтажной недвижимости.</p> <p>8. Простота процедуры сдачи объекта в эксплуатацию.</p> <p>9. Отсутствие необходимости в сложных геологических и инженерных изысканиях.</p> <p>10. Широкие возможности использования типовых проектов домов.</p>	<p>1. Нерешённость до конца вопроса выделения земли под застройку.</p> <p>2. Необходимость строительства в каждом случае дорог и инженерных коммуникаций.</p> <p>3. Необходимость увязывать малоэтажные проекты с территориальным планированием, создание поблизости достаточного количества рабочих мест.</p> <p>4. Потребность в создании нормального транспортного сообщения с городом.</p> <p>5. Необходимость увязки планов строительства малоэтажных объектов с планами инвестирования в объекты энергетики и газоснабжения из-за недостатков энергоресурсов и мощностей во многих регионах.</p>

Практика показывает, что, во-первых, доступное жильё в России появится лишь тогда, когда на дешевой земле начнется крупномасштабное строительство малоэтажных домов по современным дешевым технологиям. Во-вторых, чтобы сделать доступным для большинства россиян комфортное жильё, нужны инновационные программы по внедрению новых эффективных строительных материалов, методов организации строительства, современных технологий малоэтажного строительства.

Для решения жилищной проблемы в России путем развития малоэтажного домостроения необходимо создать оптимальные условия, к которым относятся:

- доступные для среднего класса цены за счет выбора инновационных технологий и материалов;
- развитие технологий быстровозводимого жилья;
- стандартизация недвижимости;
- производство домов в заводских условиях, контроль качества;
- обеспечение малоэтажного жилья собственными инженерными сетями, оптимизированной инфраструктурой, а также послепродажное управление;
- выгодное месторасположение и транспортная доступность.

Таким образом на территории Российской Федерации существует множество классификаций жилых зданий в зависимости от назначения, этажности, капитальности, огнестойкости и долговечности и прочих характеристик.

1.2 Понятие, классификация и исторические аспекты развития таунхаусов

Строительство комфортного и доступного жилья – это одна из приоритетных задач развития нашей страны. В течение длительного времени развитие строительной отрасли в нашей стране шло по своему пути.

В XX веке в то время как в Европе и Америке активно развивалось малоэтажное строительство в том числе коттеджей и таунхаусов, в России возводили многоэтажные панельные и монолитные дома из железобетона. Частично это было вызвано острой недостаточностью жилья. Но тем не менее, по данным многочисленных соцопросов, большинство россиян хотели бы жить «ближе к земле» - в таунхаусах, коттеджах или в зонах малоэтажной застройки. Менталитет российских граждан постепенно приближается к европейским стандартам понимания комфорта жизни [29].

Таунхаусы (в буквальном переводе - «городские дома») появились в XIX веке в Великобритании. Сначала это были сдвоенные коттеджи с общей стеной и двумя отдельными входами, которые строили близкородственные семьи. Впоследствии эта идея стала пользоваться популярностью - появились целые

кварталы заблокированных домов. Многие небольшие города в Западной Европе сегодня практически полностью застроены таунхаусами.

Впервые термин таунхаус в Россию пришел из США и в 1995 году, когда в подмосковье был построен первый таунхаус. Массовое строительство таунхаусов началось с 2005 года, причем у всех таунхаусов одно архитектурное решение, поэтому они мало чем отличаются друг от друга. Но сочетая в себе, загородный дом и городскую квартиру таунхаусы пользуются огромной популярностью среди населения среднего класса.

Как правило таунхаусы возводят в специализированных коттеджных посёлках или отдельно стоящими рядами, и в настоящее время их можно разделить на следующие типы:

1) по наличию соседних секций:

- центральные (с двумя соседями);
- боковые (с одним соседом);

2) по материалам, используемым при строительстве:

- таунхаусы из сплиттерных теплоблоков;
- газо-пено-шлако блочные;
- кирпичные;
- монолитно-кирпичные;
- из смешанных материалов;
- дин из выше перечисленных с деревянной мансардой;

3) по виду крыши:

- с мансардой;
- с обычной крышей;
- с эксплуатируемой крышей;

4) по форме:

- вытянутые;
- г-образные;
- т-образные;
- овальные;

- округлые;

5) по цене и классу:

- эконом;

- средний;

- бизнес;

- премиум.

Таунхаусы – совмещают преимущества городской квартиры и загородного дома. Смешение стилей загородного дома и городской квартиры дает замечательную возможность проживать в самом центре города и иметь свой собственный отдельный мир, укрытый от суеты. Подобный тандем в строительстве и создал новый вид построек в нашей стране – таунхаусы [16].

Современная концепция строительства нацелена на удовлетворение потребностей покупателей, их комфортности и экономичности проживания в красивом и удобном доме. Все эти качества сочетают в себе таунхаусы. Неустойчивое экономическое положение заставляет людей подходить к выбору дома более рационально, поскольку расходы будут совершаться не единично на покупку жилья, но и потом регулярно на его содержание. С учетом налогов и ежемесячных коммунальных услуг не каждый может позволить себе такой вид строения [19].

Таунхаусы строят везде – и на центральных улицах больших городов, и за городом. Такой подход с легкостью удовлетворяет вкусы любителей, как активной городской жизни, так и уединенной и спокойной. Впрочем, даже проживая в таунхаусе рядом с чертой города, человек не будет оторван от современной действительности. Рядом с домами всегда есть магазины, дороги, транспорт. Однако, расположение таунхаусов, безусловно, влияет на их стоимость: чем ближе к центру, тем выше цена. Именно поэтому большим спросом пользуются загородные строения. В любом случае, вне зависимости от места строительства, все таунхаусы одинаково комфортны для проживания.

Обычно таунхаусы сооружают в виде плотно прилегающих строений, благодаря чему застройщик экономит на площади земельного участка и,

соответственно, на расходах. Такое расположение делает выгодным и подведение общих коммуникаций к дому. В итоге экономия сказывается на стоимости, которая может оказаться вполне приемлемой для покупателя даже со средним заработком. Таким образом, жить в собственном удобном доме, где имеется земельный участок, гараж, живописная природа уже не является недостижимой роскошью, а стало осуществимой реальностью, доступной многим людям [17].

Такого понятия как таунхаус в российском законодательстве нет, но есть понятие малоэтажная блокированная застройка, она представляет собой блокированный жилой комплекс, совмещённых друг с другом в единое строение. Дома имеют общую крышу, слева и справа - общие стены, а спереди и сзади – индивидуальные входы. Участки земли также примерно одной площади, 1-4 сотки. Получается, один «многоквартирный» коттедж на несколько хозяев. Такое жилье – идеальное решение для тех, кто хочет жить в собственном отдельном доме, имеющем все необходимые городские удобства.

Градостроительный кодекс Российской Федерации в п. 2 ч. 2 ст. 49 содержит определение «жилые дома блокированной застройки» – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Признаки объекта капитального строительства, перечисленные в указанной норме, позволяют индивидуализировать жилой дом блокированной застройки как самостоятельный объект капитального строительства и объект недвижимости.

Часть 2 ст. 16 Жилищного кодекса РФ [3] дает следующее определение жилого дома: жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Из данных определений следует, что каждый блок в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ является индивидуальным жилым домом, объединенным с таким же индивидуальным жилым домом или домами общей стеной.

Кроме того, приняты и введены в действие Строительные нормы и правила 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».

Настоящие нормы распространяются также на блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и рассматриваются как отдельные одноквартирные дома, если они:

- не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков;
- не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций;
- имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем.

Блокированные дома, не отвечающие этим условиям, проектируют и строят в соответствии с требованиями СНиП 2.08.01 «Жилые здания».

Таким образом, если блокированный дом отвечает перечисленным требованиям и это отражено в проекте дома, то жилые блоки этого дома должны рассматриваться как отдельные одноквартирные дома.

Вместе с тем подход к определению, является ли дом блокированной застройки индивидуальным жилым домом или многоквартирным, неоднозначен, что в свою очередь влечет разногласия в правоприменительной практике в отношении данного объекта недвижимого имущества, а также земельного участка, на котором он расположен.

Так, Минэкономразвития РФ в своем письме от 25 октября 2011 г. № Д23-4462 указывает на то, что понятие многоквартирного дома Жилищным кодексом Российской Федерации не определено. При этом признаки многоквартирного дома содержатся в п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением,

жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 [14].

Данное постановление в целом регулирует вопросы признания многоквартирного дома аварийным, одновременно устанавливая признаки многоквартирного дома как такового, т. е. многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

В связи с изложенным, по мнению Минэкономразвития РФ, жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным домам, несмотря на то что принципиальным отличием жилых блоков в домах блокированной застройки от квартир является возможность выхода на территории общего пользования, а также в ряде случаев отсутствие помещений общего пользования многоквартирного дома.

В настоящее время блокированная малоэтажная застройка пользуется огромной популярностью во многих странах мира, что объясняется возможностью совмещения комфорта загородного дома и доступностью городской инфраструктуры.

На основании вышесказанного, можно сделать вывод, что такой вид недвижимого имущества имеет свою классификацию в зависимости от разных характеристик. Он пришел на территорию нашей страны относительно недавно, но взяв за основу опыт зарубежных стран, застройщики таунхаусов быстро обосновали моду и постепенное распространение такой недвижимости на территории нашей страны.

1.3 Различия таунхаусов в России и за рубежом

Таунхаусы изначально появившиеся в Великобритании были не слишком большие особняки, скорее, частные дома на одну семью, к которым постепенно пристраивались дополнительные секторы для семей детей, внуков и так далее.

Такой тип застройки был вызван, в первую очередь, тем, что подросшие дети, обзаведясь своей семьей, стремились жить независимо – своим хозяйством.

Покупать новые участки и строить дома представителям среднего класса было не по карману. Гораздо проще и дешевле было пристроить «блок» с отдельным входом на своей территории: с одной стороны, близко, с другой – все-таки отдельно. Поэтому с самого начала они были жильем для среднего класса, категорией эконом-недвижимости.

Привлекательность таких домов до сих пор заключается именно в уникальной возможности жить на территории города в своем отдельном доме, пусть и с соседями по сторонам.

В Европе такой вариант жилья пришелся по вкусу - он позволяет значительно экономить на строительстве, прокладке коммуникаций, а также таунхаус удобен с точки зрения обслуживания и обеспечения безопасности. Однако в них удалось сохранить индивидуальность проживания, что давно является очень хорошей традицией на Западе. В больших европейских городах, например в Лондоне, где стоимость участка под застройку очень высокая, таунхаусы стали настоящим спасением.

На сегодняшний день таунхаусы получили широкое распространение как во многих странах Европы, так и в Соединенных Штатах, где являются очень распространенным местом жительства.

Наибольшую популярность таунхаусы получили при строительстве рабочих городков в периоды промышленного роста экономики во многих европейских странах. Так как в основе их создания лежит удешевление проживания на Западе и в США в подобном жилье живет средний класс.

Расположившись в ценовой категории между коттеджем и многоквартирным домом, они стали недорогим вариантом для среднего класса, являясь с одной стороны довольно экономичным, с другой – вполне удобным и достойным жильем.

Таунхаусы в Германии, Финляндии и Польше, а в Канаде поселки и небольшие города, практически полностью состоящие из таунхаусов, составляют

почти 70 % жилого фонда, можно сказать, что там такой вид недвижимости открыл новую эпоху в развитии малоэтажного строительства.

Сейчас люди устают от суеты, шума, загазованности города, поэтому стремятся вырваться в экологически чистые места. Не все могут позволить себе квартиру и частный дом или дачу за городом, поэтому вариант покупки таунхауса является идеальным, так как там есть придомовая территория и все блага цивилизации.

На рынке недвижимости России такое жилье, как таунхаус, появилось относительно недавно, хотя в Европе и Америке уже много лет назад осознали удобство проживания в таких домах. У нас таунхаусы распространились не так быстро, как за рубежом. Основа проблемы скорее всего психологическая: для большинства людей таунхаус занимает неясное, промежуточное положение между личным загородным домом и привычной городской квартирой.

Не смотря на все страхи населения на территории России за малый срок существования таунхаусы успели занять свою нишу на рынке недвижимости. Причины все те же, что и в остальном мире – существенные преимущества как перед более высоким классом строений – коттеджами, отдельно стоящими загородными домами (по стоимости приобретения, обслуживания, эксплуатации), и перед квартирами в стандартных многоэтажных домах – по площади, автономности проживания, престижностью и удобством [30].

В результате сравнительного анализа характеристик таунхаусов в России и за рубежом был выявлен ряд различий: Первое и самое важное, это популярность, как уже было сказано, в России таунхаусы медленно завоевывают востребованность среди населения, поэтому такой вид недвижимости не занимает большой процент застройки городов и пригорода. А за рубежом можно встретить целые районы города, представленные одними таунхаусами, а также отдельные посёлки и пригород тоже могут состоять полностью из такого вида недвижимости.

Это обусловлено промежутком времени, которое занимают таунхаусы на рынке недвижимости, из-за относительно недавно появившейся моды на них, на

территории нашей страны не все застройщики и не все потенциальные покупатели знают о таком виде недвижимости, всех его преимуществ и недостатков, а так же такое распространение обусловлено и климатическими характеристиками стран. Таунхаусы, требующие особого ухода, как и частные дома, не всегда удобны в зимние и осенние времена года, так как уход за участком отнимает много времени и дополнительных денежных вложений. За рубежом нет таких количеств выпадения осадков зимой, как в России, именно поэтому там нет лишних проблем по уходу за участками, что является большим преимуществом для собственников.

На рисунках 1,2 представлено количество предложений на рынке недвижимости в России и за рубежом о продаже таунхаусов в сравнении с общим количеством объявлений.

В сравнение взяты одни из самых популярных сайтов по продаже недвижимости, на территории нашей страны был выбран Авито.ру, а за рубежом, популярный каталог недвижимости Транито.ру.[26,27]

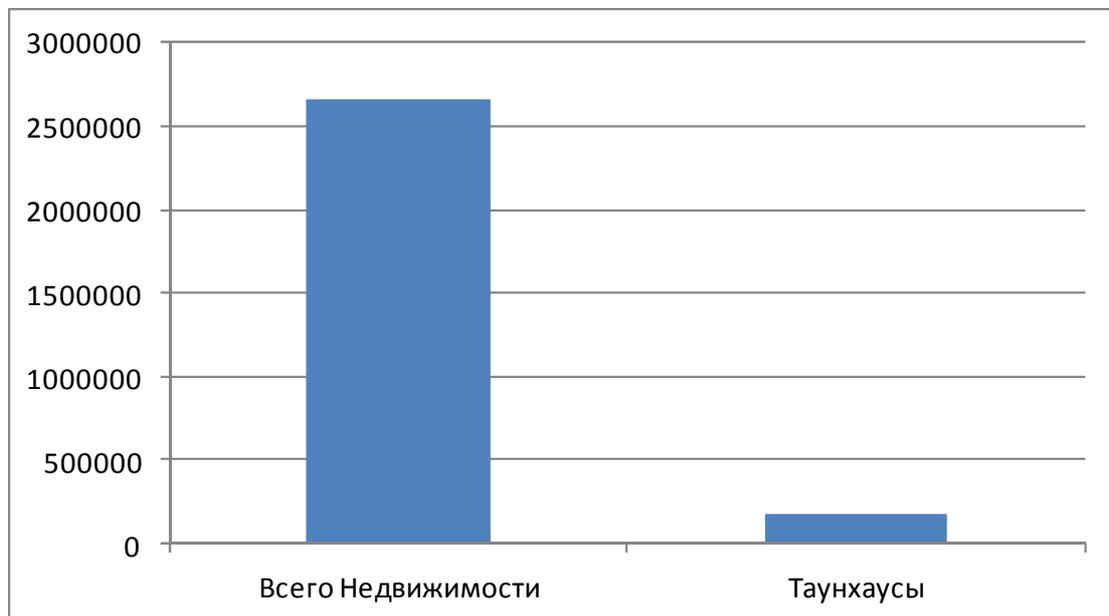


Рисунок 1-Количество предложений на рынке недвижимости таунхаусов в России

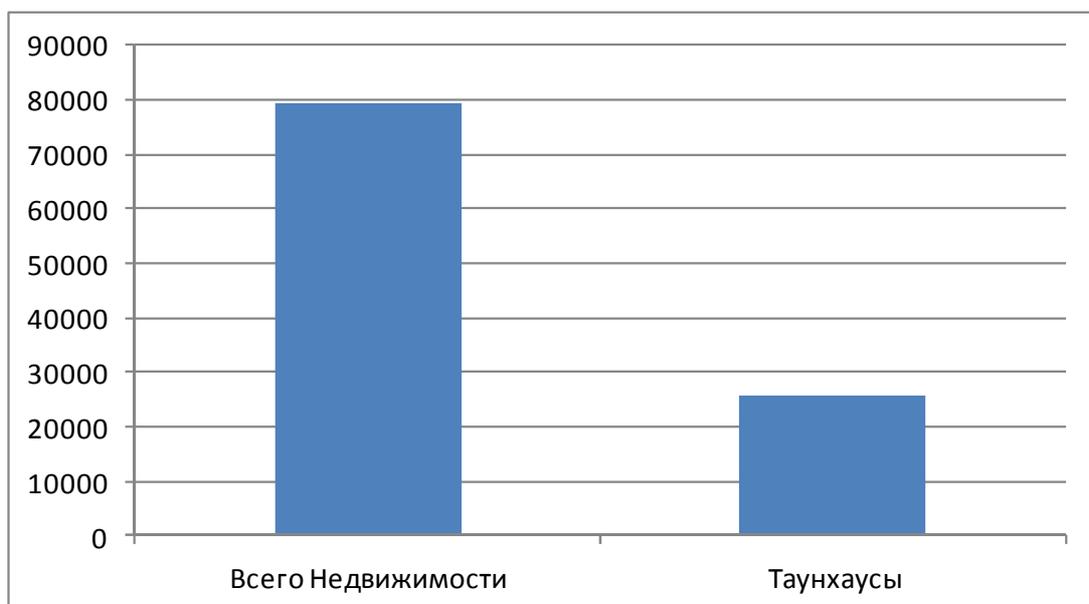


Рисунок 2- Количество предложений на рынке недвижимости таунхаусов за рубежом

Ко второму можно отнести то, что за рубежом таунхаусы представляют собой целые улицы, расположенные «лентами», на территории нашей страны это редкость, в большинстве случаев можно встретить 2-4 смежных таунхауса.

К третьему можно отнести то, что в разных странах по-разному развита транспортная доступность, если за рубежом не существует проблем с транспортом до посёлков таунхаусов, то в России это один из недостатков таунхаусов.

На основании всего вышесказанного можно сделать вывод, что таунхаусы относительно новый вид недвижимого имущества, который стремительно набирает популярность и распространение на территории нашей страны. В Российском законодательстве такого понятия как таунхаус нет, но по характеристикам и признакам можно позиционировать их как дома блокированной застройки. Если сравнивать таунхаусы за рубежом и на территории нашей страны, существенных различий в строительных материалах, планировке нет, но расположение и распространение координально отличается, так же как и транспортная инфраструктура, что обусловлено разным периодом времени распространения такого вида недвижимости.

2 АНАЛИЗ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ТАУНХАУСОВ В ГОРОДЕ ПЕНЗА

2.1 Преимущества и недостатки таунхаусов как объектов недвижимого имущества

Вся суть таунхаусов заключена в том, что они совмещают в себе все прелести жизни, как в городской квартире, так и в загородном частном коттедже:

- обустроена обособленная территория, примыкающая к строению;
- наличие отдельного входа в каждую секцию на одного собственника;
- отличные экологические показатели проживания и безопасности, так как строения возводятся в жилой зоне за пределами города;
- цена собственного таунхауса значительно ниже, чем стоимость загородного коттеджа.

Особо привлекает людей высокая степень безопасности и комфорта проживания. Все объясняется тем, что строительство ведется, как правило, в формате объединенных жилищных комплексов, а они снабжены службой специализированной охраны.

Таунхаус представляет собой жилой дом с несколькими квартирами, каждая из которых, как правило, имеет отдельный вход и небольшой участок придомовой территории. Квартиры в нем могут быть двухуровневыми, а в ряде случаев таунхаус представляет собой двухэтажное строение, где квартиры на первом и втором этаже полностью изолированы друг от друга, при этом квартира на втором этаже также имеет отдельный вход.

Приобретение жилья данного формата, в первую очередь, рассматривают те, кто хотел бы проживать на некотором отдалении от города, но не имеют достаточных средств, необходимых для приобретения особняка. Кроме того, таунхаусы привлекают тех, кто не желает тратить значительные средства на обслуживание необходимой инфраструктуры.

Чаще всего таунхаусы возводятся на территории города или пригорода, где основная часть населения проживает или в квартирах, или в частных домах,

поэтому у большинства потенциальных покупателей такого вида жилья встает вопрос о плюсах и минусах этого жилища относительно квартир и коттеджей.

Эксплуатационные расходы

Если сравнивать эксплуатационные расходы, которые несут владельцы квартир в многоэтажках и расходы, с которыми приходится мириться жителям частных домов, коттеджей, то очевидно, что последние оказываются в менее выгодном положении. Так, например, средства, необходимые для оплаты уборки придомовой территории, в случае многоэтажного дома, равномерно распределяются между жильцами всего дома. Аналогичная услуга в случае особняка обходится намного дороже, так как все вынужден оплачивать один владелец. Это же относится к вывозу мусора, текущему ремонту здания, освещению, охране и вообще, ко всем расходам, связанным с обеспечением комфорта проживания.

Таунхаус, в свою очередь, позволяет некоторым образом оптимизировать эксплуатационные расходы, при этом обеспечить большинство преимуществ, которые получает владелец частного дома. То есть, все затраты делятся уже на несколько владельцев квартир, а не ложатся на одного домовладельца. Так, например, если крыша нуждается в ремонте, этот ремонт оплачивают все жильцы таунхауса, в то время, как протекающая крыша особняка является проблемой исключительно одного владельца.

Основными преимуществами проживания в частном доме, которые автоматически распространяются и на обитателей таунхауса, является: удаленность от загазованного мегаполиса, где неблагоприятная экологическая обстановка, а также одним из плюсов будет являться независимость от качества работы городских коммунальных служб. Но самое привлекательное в частном доме и таунхаусе – это экологическая составляющая и минимальное количество соседей, с присутствием которых необходимо считаться, отсутствие тесноты и споров относительно использования придомовой территории.

Так же у обитателей таунхауса нет проблем с парковкой автомобиля, поскольку места во дворе, как правило, предостаточно. Итак, остановимся более

подробно на сравнительном анализе преимуществ квартир в таунхаусах и квартир в многоэтажке, рассмотрим преимущества и недостатки каждого из форматов жилья.

Площадь

Квартиры в таунхаусах, как правило, являются более просторными, чем квартиры в многоэтажках. Причем, это если брать во внимание объекты примерно одинаковой стоимости. Цена недвижимости имеет две составляющие – стоимость земельного участка, в пределах которого застройщик может реализовать свой проект, и стоимость строительных материалов и работ. Соответственно, в случае с возведением многоэтажного дома застройщик заинтересован построить как можно больше отдельных квартир, что может быть достигнуто только минимизацией площади каждой отдельной квартиры. Однако для одиноко проживающих граждан, которым для проживания вполне достаточно одной или двух комнат, площадь таунхауса будет избыточной, а расходы, связанные с приобретением и обслуживанием «лишней» площади покажутся совершенно неуместными.

Кроме того, типовые проекты городских квартир (имеются в виду объекты сегмента «эконом» и «комфорт»), не предполагают обустройства двухуровневых апартаментов. Впрочем, эту проблему можно решить способом перепланировки, например объединение двух квартир в одну, только стоимость таких апартаментов вырастет весьма существенно.

В свою очередь, для таунхаусов двухуровневые апартаменты – явление привычное, а стоимость – вполне приемлемая. С одной стороны, на двух или даже, трех уровнях свободно помещаются просторные комнаты, коридоры, а также всевозможные хозяйственно-бытовые помещения, что, безусловно, является плюсом и не всегда бывает возможным в тесных квартирах. С другой стороны, необходимость ежедневно передвигаться по лестницам – это не совсем то, что нужно людям пожилым или семьям с маленькими детьми.

Экологическая составляющая

Таунхаусы, как правило, возводятся в отдельных поселках, обеспеченных качественной инфраструктурой, и эти поселки находятся на определенном удалении от города. Соответственно, удаленность города обуславливает более благоприятную экологическую обстановку для обитателя таунхауса, которую не в силах обеспечить квартира, находящаяся в черте города. Лесные массивы, отсутствие поблизости производственных и перерабатывающих предприятий, плотных транспортных потоков – все это предполагает наличие свежего воздуха. Таким же образом жители таунхаусов избавлены от иных видов неблагоприятных воздействий, с которыми сопряжено проживание в городе, такие как акустический фон, уровень радиации и прочее.

Даже при установке специальных фильтров для очистки воздуха и воды обитатель квартиры в мегаполисе вынужден передвигаться по улицам, стоять в пробках, другими словами, наслаждаться букетом химических соединений, который продуцируют производственные предприятия и транспортные потоки.

С другой стороны, обитатель таунхауса, если он, конечно, не пенсионер, вынужден работать в городе. Только таким образом он может обеспечить расходы, связанные с проживанием своей семьи. Поэтому владелец квартиры в таунхаусе может наслаждаться свежим воздухом и прекрасными пейзажами, только приезжая по вечерам домой, а также на выходных. В рабочие будни экологическое качество его жизни ничем не отличается от качества жизни обитателя квартиры в городской многоэтажке.

Транспортная доступность

Дополнительно накладывается проблема транспортной доступности поселка, где расположен таунхаус. Необходимость преодолевать сложные маршруты или стоять в пробках, которая представляется очевидной для жителя городской квартиры, усугубляется для владельца квартиры в таунхаусе дополнительными километрами загородной трассы, передвижение по которой также не всегда является приятным и комфортным занятием. Причем, проделывать эту процедуру необходимо ежедневно, не смотря на любые

климатические, погодные и иные факторы, влияющие на состояние дорожного покрытия.

Решение данной проблемы может быть реализовано двумя способами – использование общественного транспорта или наличие автомобиля. Первый способ предполагает определенные потери времени, кроме того, продолжительные поездки в маршрутке (автобусе, электричке) не всегда являются удобными (степень загруженности транспортного средства) и безопасными (в зависимости от времени суток).

Второй способ связан с достаточно серьезными расходами – дополнительный автомобиль сначала необходимо приобрести, а затем обслуживать, что подразумевает затраты на запчасти, топливо. Все перечисленные потребности присутствуют и у жителей города, однако в значительно меньшей степени, так как преодолеваемые расстояния будут различными.

Придомовая территория

Как уже отмечалось, одно из отличий частного дома или таунхауса от квартиры в городе – площадь придомовой территории. Первое, что приходит в голову жителю города при рассмотрении данного вопроса, это привлекательная перспектива отсутствия всяческих проблем с парковкой автомобиля. Логично предположить, что когда-бы не вернулся домой обитатель таунхауса, место, где он обычно паркуется, всегда будет свободно.

Да, у семьи, проживающей в квартире таунхауса, есть в распоряжении участок от 1 до 4 соток, где можно организовать площадку для отдыха, посадить цветы, обустроить огород или даже обустроить небольшой бассейн для детей. Единственным минусом являются денежные расходы, для поддержания закрепленного участка в опрятном состоянии. Необходима уборка, освещение.

Социальная составляющая. Соседи

В многоэтажке соседи окружают нас, практически, со всех сторон – сверху, снизу, а также со стороны стен, отделяющих нашу квартиру от других квартир. Основные помехи, которые связаны с наличием соседей, заключаются в

акустическом дискомфорте. Учитывая тот факт, что звукоизолирующие характеристики подавляющего большинства квартир в многоэтажных домах оставляют желать лучшего.

В таунхаусе количество соседей является весьма ограниченным. Таким образом, там почти всегда довольно тихо, а просыпаться и засыпать в тишине – это не всегда доступная жителям многоэтажек роскошь.

Таким образом можно сделать вывод, что таунхаусы имеют свои преимущества и недостатки, как и любой вид недвижимости. К плюсам смело можно отнести наличие малого количества соседей, экологию, придомовую территорию и большую жилую площадь, нежели в квартирах. Но в этих составляющих так же есть и минусы, такие как расходы на содержание участка и возможные сложности с транспортной доступностью, если выбирать хорошую экологию пригорода.

2.2 Анализ развития рынка жилой недвижимости

Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Рынок недвижимости играет важную роль в экономике любого государства, являясь значительной частью его национального богатства. И величина доли недвижимости определяется развитостью финансовой системы страны. Под рынком недвижимости следует понимать определённую систему экономических отношений, в которой осуществляется передача прав собственности от продавца к покупателю и непосредственно через институт посредничества - риэлтор, девелопер [20].

Первое упоминание о недвижимости в России относится к началу 18 века. Сам термин «недвижимое имущество» законодательно был введён указом Петра 1 в 1714 году для решения вопросов, связанных с регламентацией единонаследия.

Этот указ свидетельствовал о том, что государство начало реализовывать свои права, прежде всего, в отношении определения форм распоряжения имуществом.

Переход страны к рыночным отношениям создал и рынок недвижимости.

Под рынком недвижимости принято понимать определенную систему экономических отношений, в которой осуществляется передача прав собственности от продавца к покупателю непосредственно или через институт посредничества (риэлтор, девелопер и др.).

Сам факт появления рынка недвижимости и риелторских услуг в России доказывает необходимость и своевременность его возникновения в период перехода к рыночной экономике. Первые шаги рынок недвижимости и риелторских услуг сделал в период с 1987 по 1991 год. Рынок недвижимости в России полноценно начал формироваться в конце 90-х, после эпохи первичной приватизации. Люди не осознавали ценность квартир, которые получили бесплатно, но рынок быстро расставил все на свои места. С конца нулевых и до недавнего времени все более-менее стабилизировалось, и резких скачков не было, однако разразившийся кризис пошатнул рынок недвижимости.

Последние существенные скачки на рынке жилой недвижимости России были еще в конце девяностых. К примеру, в 1999 году «квадрат» жилья в Москве стоил в среднем около 22000 рублей. Начиная с 2000 и до 2003-2004 годов, ценник этот плавно рос, и к концу 2004-2005 вырос почти в 3 раза: достиг отметки в Примерно такими же темпами росли цены на квартиры и в других крупных городах РФ.

С 2005 по 2007 рост продолжался: за эти 2 года цены скакнули еще в два раза, На протяжении года эта стоимость изменялась незначительно, а в 2007-2008 взлетела еще в полтора раза.

В конце «нулевых» (кризис 2008-2009) наблюдался значительный спад расценок, ввиду того, что столь существенный рост произошел из-за относительной стабильности и постепенного роста благосостояния населения. Конечно, доступное жилье все еще оставалось мечтой, но все же мечтой более-менее реализуемой для тех, кто имел постоянный доход хотя бы на уровне

среднего. Как следствие – стал расти спрос на жилье, из-за чего продавцы стали постепенно поднимать цены, видя, что желающих купить недвижимость становится все больше.

Однако поднятая планка оказалась непосильной для обычных людей и на пике цен начался спад спроса, вместе с этим стали снижаться и цены. После этого и до первой половины 2014 наблюдался плавный рост с небольшими скачками – к началу кризиса.

Санкции и падение цен на углеводороды обесценивают рубль. Всё это не может не отражаться и на стоимости квадратов. Аналитика всегда заверяла, что кризис - лучшее время приобретения жилья для своих личных целей

На прогнозы цен всегда оказывали определённые факторы и условия. На увеличение стоимости влияют:

- развитие экономики;
- рост населения;
- рост доходов граждан;
- малое число новостроек;
- снижение коммунальных услуг;
- отсутствие альтернативного инвестирования;
- низкая ставка ипотеки.

Жильё падает в цене по следующим причинам:

- снижение темпов экономического роста;
- вероятность боевых действий;
- изменение природных условий и частые катаклизмы на определённой территории;
- ухудшение экологии;
- снижение доходов населения;
- рост платежей за коммуналку;
- введение налога на недвижимость;
- сокращение числа жителей;
- высокая ипотечная ставка.

Анализ рынка недвижимости включает его идентификацию и интерпретацию, исходя из полезности недвижимости, ее наличия на рынке, стоимости, а также предпочтений сторон сделки и покупательной способности.

График изменения цен за один квадратный метр на территории Российской Федерации в период с 2013 по 2017 год представлен на рис.3.



Рисунок 3- График изменения цен за один квадратный метр на территории Российской Федерации в период с 2013 по 2017 год

Рынок недвижимости делится на рынок жилой недвижимости, нежилой (коммерческой), земли. В свою очередь, рынок жилой недвижимости делится на первичный и вторичный рынок жилья.

На первичном рынке жилья происходит продажа квартир в новых домах, недавно построенных, и даже тех, которые существуют только в проекте или только начинают строиться. На вторичном рынке осуществляются различные обмены, как правило, путем продажи маленькой квартиры и покупки большей квартиры с доплатой.

Каждый желающий приобрести новое жилье самостоятельно должен взвесить достоинства и недостатки покупки "квартиры с историей" или в домостроительстве и, учитывая свои возможности, принять решение.

Сильные стороны первичного рынка недвижимости:

- новое жильё;
- дешевизна в равнении с вторичным рынком;

-собственная клиентская база (на данном рынке есть свои клиенты, которые занимаются скупкой квартир для сдачи в аренду, для перепродажи);

-договора с известными заводами;

-рыночная структура отдела продаж;

-наличие собственной площадки и сервисного центра.

Слабые стороны первичного рынка недвижимости:

-нехватка оборотных средств для закупок;

-долгое время строительства;

-высокая текучесть кадров ;

-строительные объекты могут замораживаться и перепродаваться по несколько раз, в то время как договора купли-продажи квартир заключаются на базовом этапе строительства;

-использование дешёвых материалов и дешёвой рабочей силы приводит к низкому качеству готовых объектов.

Изменения цен за один квадратный метр квартир разного типа на первичном рынке жилья по Российской Федерации в период с 2008 по 2016 года представлены в таблице 2.

Таблица 2

Средние цены на первичном рынке жилья по Российской Федерации

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Все квартиры	52504	47715	48144	43686	48163	50208	51714	51530	53287
в том числе: квартиры среднего качества (типовые)	49138	44481	46807	44777	49872	49966	49189	51370	55189
квартиры улучшенного качества	50459	46145	47685	42881	47178	49252	50906	49266	48675
элитные квартиры	69612	65617	69351	49042	54843	65754	80804	87019	95937

В мае 2017 г. проанализировав цены на квартиры, дома, земельные участки, офисы, торговые площади и гаражи. Так все данные представлены в динамике: отмечено изменение цены за месяц, с начала года и за год в таблице 3.

Таблица 3

Динамика изменения цен на недвижимость в России за 2017

Недвижимость, тип сделки	Цена, руб. за кв. м.	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
Квартиры	60 954	-0.59%	+0.08%	+2.93%	89911
Вторичный рынок	60 788	-0.4%	-0.14%	+1.08%	62363
Новостройки	62 295	-0.71%	+0.9%	+7.77%	25489
Дома	8 020 583	-0.41%	-3.33%	+12.48%	46359
Земля	210 335	-1.71%	-12.1%	+14.47%	35246
Офисы	67 768	-3.84%	-3.88%	-9.49%	1403
Торговые площади	130 493	+4.02%	+50.51%	+53.99%	1043
Гаражи	440 901	-2.03%	-3.1%	-4.61%	407

Наличие недвижимости, а именно ее ввод в действие на территории Российской Федерации в период с 2000 по 2016 года представлены в таблице 4.

Таблица 4

Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации

	2000	2001	2002	2003	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Количество введенных зданий - всего, тыс.	119,7	125,0	130,1	1320,	216,3	227,1	241,0	258,2	304,1	306,1	278,0
в том числе:											
жилого назначения	110,8	114,4	119,7	119,8	201,7	211,2	223,0	239,1	283,0	286,1	259,5
нежилого назначения	8,9	10,6	11,1	12,7	14,8	16,0	18,4	19,0	21,2	20,3	18,8

Окончание таблицы 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Общий строительный объем зданий – всего, млн. м³	172,4	185,4	197,6	216,3	397,4	423,2	485,6	526,7	617,8	622,8	608,5
в том числе:											
жилого назначения	131,6	139,2	150,1	162,8	271,8	296,5	316,9	343,5	404,4	415,7	400,4
нежилого назначения	40,8	46,2	47,5	53,5	125,6	126,7	168,7	183,2	213,4	207,1	208,1
Общая площадь зданий - всего, млн. м²	44,7	47,7	49,6	53,7	91,5	99,0	110,4	117,8	138,6	139,4	135,8
в том числе:											
жилого назначения	36,4	38,2	40,5	43,4	70,3	77,2	82,0	87,1	104,4	106,2	103,4
нежилого назначения	8,3	9,5	9,1	10,3	21,2	21,8	28,4	30,7	34,2	33,2	32,4

Ввод общей площади жилых домов в Российской Федерации по этажности представлен в таблице 5.

Таблица 5

Ввод общей площади жилых домов по этажности в Российской Федерации

	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год
1-этажные	14214,9	12703,1	13174,5	13239,9	13665,2	14923,6	14071,9	12954,0
2-этажные	12647,7	11605,0	12520,7	13302,4	14147,0	17449,1	17268,3	15440,9
3-этажные	3647,0	3846,3	4294,1	5482,1	6933,6	9540,1	9451,5	8037,1
4-этажные	455,6	531,5	444,3	557,5	701,8	700,2	955,1	946,5
5-этажные	2592,1	2920,4	2246,8	2096,5	2045,4	2870,0	2228,9	2249,4
6-этажные	600,2	582,7	659,2	555,8	665,4	1016,7	1067,8	1080,0
7-этажные	569,5	567,3	634,2	668,0	385,5	679,5	580,6	693,2
8-этажные	474,1	443,0	439,5	460,6	568,6	614,1	570,9	553,8
9-этажные	3932,5	3591,3	3654,2	4056,8	4380,8	4325,3	3878,5	3860,9
10-этажные	6257,9	6700,2	6177,9	5368,8	5193,8	4852,3	4714,2	3783,2
11-этажные	536,5	742,6	875,4	1312,4	1174,8	1406,3	2162,3	1931,7
12-16-этажные	5793,7	5783,0	6299,9	6628,2	7023,2	8276,3	8546,9	8353,7
17 и более этажные	7119,7	7520,8	9847,4	11038,9	12645,0	16479,0	18887,9	19445,9

Динамика ввода в действие жилых домов на 1000 человек населения на территории нашей страны показана на рисунке 4.

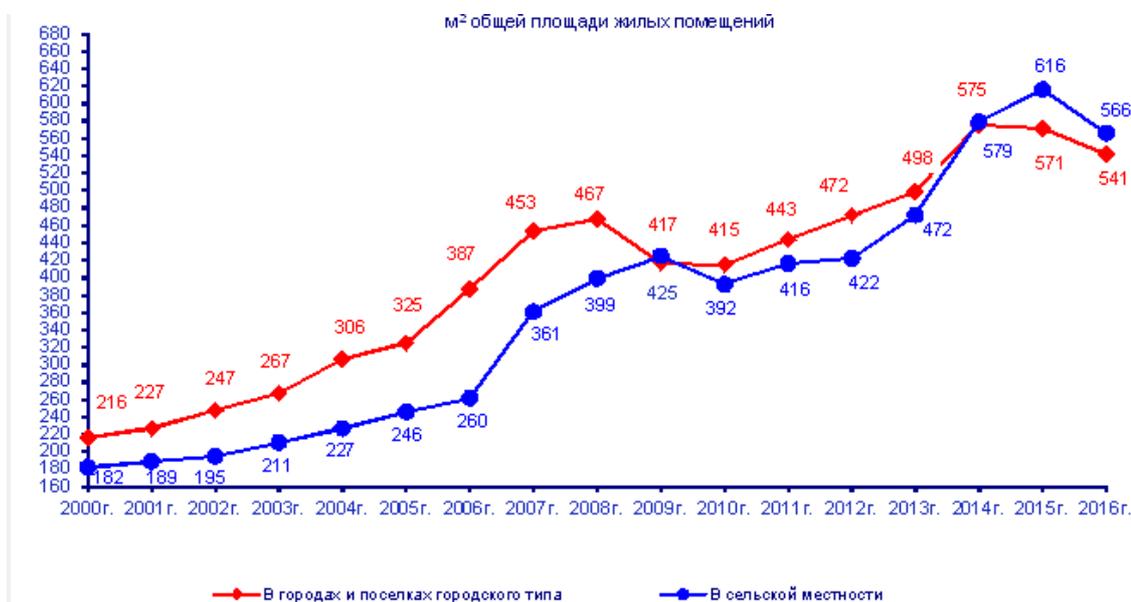


Рисунок 4- Динамика ввода в действие жилых домов на 1000 человек населения.

Динамика объема строительных работ на территории нашей страны представлена на рисунке 5.



Рисунок 5- Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

Динамика объема заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов без учёта субъектов малого предпринимательства на территории Российской Федерации за 2016 и 2017 год представлена в таблице 6.

**Динамика общего объема заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов)
(без субъектов малого предпринимательства)**

	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млрд.рублей	Обеспеченность строительных организаций договорами и прочими заказами (контрактами), месяцев
	2016г.	
Январь	394,5	1,4
Февраль	439,9	3,7
Март	420,2	3,1
Апрель	460,1	2,7
Май	500,6	3
Июнь	462,1	2,7
Июль	475,1	2,2
Август	509,6	2,4
Сентябрь	513,8	2,4
Октябрь	490,4	2,1
Ноябрь	448,4	1,9
Декабрь	431,5	1,9
2017г.		
Январь	413,3	1,3
Февраль	450,2	3,5
Март	483,5	3,8
Апрель	516,8	3,1
Май	492,1	2,9

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2017г. (с уточнениями на 1 мая 2017г.), выделены ассигнования в размере 797,0 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 781,0 млрд.рублей на строительство 1316 объектов

капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов). Из общего количества объектов по 255 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 428 объектов, намеченных к вводу в 2017г., введено в эксплуатацию 5 объектов, из них 3 - на полную мощность, 2 объекта - частично.

За 2017 год из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 2,9 млрд.рублей. На 1 мая 2017г. полностью профинансировано 400 объектов. На 250 объектах , без учёта объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет, техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%. В апреле 2017г. построено 54,2 тыс. новых квартир, в январе-апреле 2017г. - 259,4 тыс. новых квартир.

На основе приведенных статистических данных [24] и динамик развития можно сказать, что рынок недвижимости на территории Российской Федерации относительно 2016 года претерпевает рост строительных работ , ввод жилых и нежилых зданий и рост цен на недвижимость, хотя относительно 2014 в 2015 и 2016 году был спад.

2.2 Анализ спроса и предложения таунхаусов в городе Пенза

По состоянию на конец 2016 г. число сделок на первичном рынке недвижимости г. Пенза — 9 231 ед. Количество сделок только за 4 квартал 2016 г. составляет 4 180 ед., что демонстрирует повышение покупательской активности, вызванное колебанием валют в конце 2015 года и желанием людей вложить свои средства в недвижимость [22].

Рост спроса в рассматриваемый период стал возможен не столько за счет увеличения покупательской способности, сколько за счет расширения объема предложения в доступном сегменте.

В расчете на 1 000 чел. постоянного населения объем сделок на первичном рынке малоэтажной недвижимости в г. Пенза на начало 2017 г. составил около 17,7 ед.

В качестве примера ликвидных комплексных проектов эконом– и среднего классов можно привести, например, ЖК «Город Спутник», средний темп продаж, в котором превышает 300 квартир в мес. в рамках всего проекта (на сегодняшний день реализуются квартиры в 12-ти домах). В жилом районе «Запрудный» в сегменте эконом– средний темп продаж в строящихся литерах составляет квартиры 132,4 в мес. Рост доходов населения не предвидится в краткосрочной перспективе, кроме того ужесточились условия выдачи ипотечных кредитов, а также поднялись ипотечные ставки в банках — это приведет к падению количества сделок на рынке недвижимости.

Поэтому в течении ближайшего периода основная доля сделок придется на эконом-класс, чему будут способствовать более компактные планировки и, как следствие, меньшая стоимость. Люди будут переориентироваться на более дешевое жилье в условиях снизившихся доходов.

В Пензе на данный момент на различных интернет ресурсах существует около 2500 предложений о продаже домов, коттеджей и дач, из них предложения о продаже домов блокированной застройки составляют 3,6%, это около 126 актуальных объявлений. При проведении анализа в качестве исходной информации были использованы данные с сайтов: Домофонд.ру, Авито, Яндекс недвижимость и базар пнз.[29]. Процентное соотношение представленных на рынке недвижимости Пензенской области категорий недвижимого имущества представлено на рисунке 6.

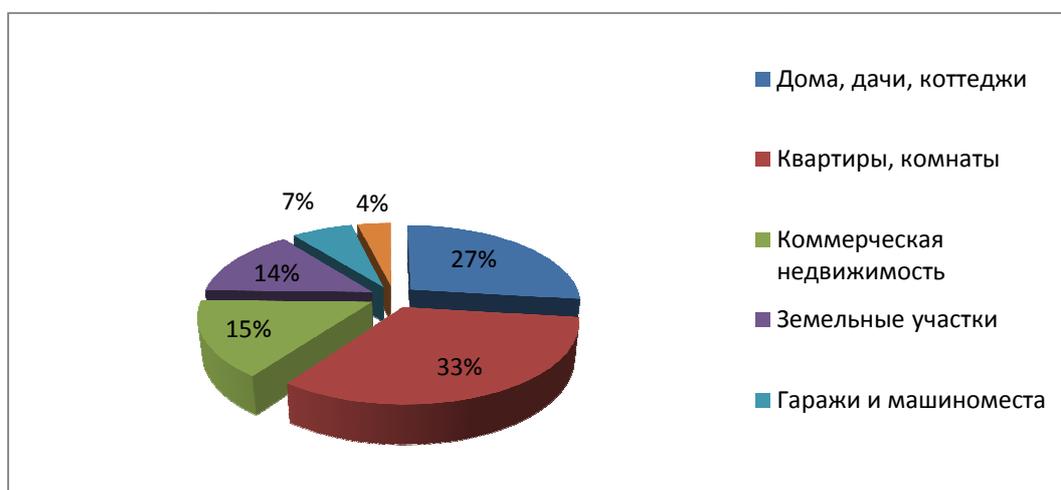


Рисунок 6- Процентное соотношение предложений на рынке недвижимости Пензенской области.

В ходе анализа было выявлено, что средняя цена за 1 кв.метр таунхаусов составляет 25165 руб, на рынке недвижимости в городе Пенза это ниже средней цена за 1 кв. метр квартир, которая составляет 43209 рублей. На рисунке 7 показано процентное соотношение средней цены за 1 кв.м. таунхаусов в городе Пенза.

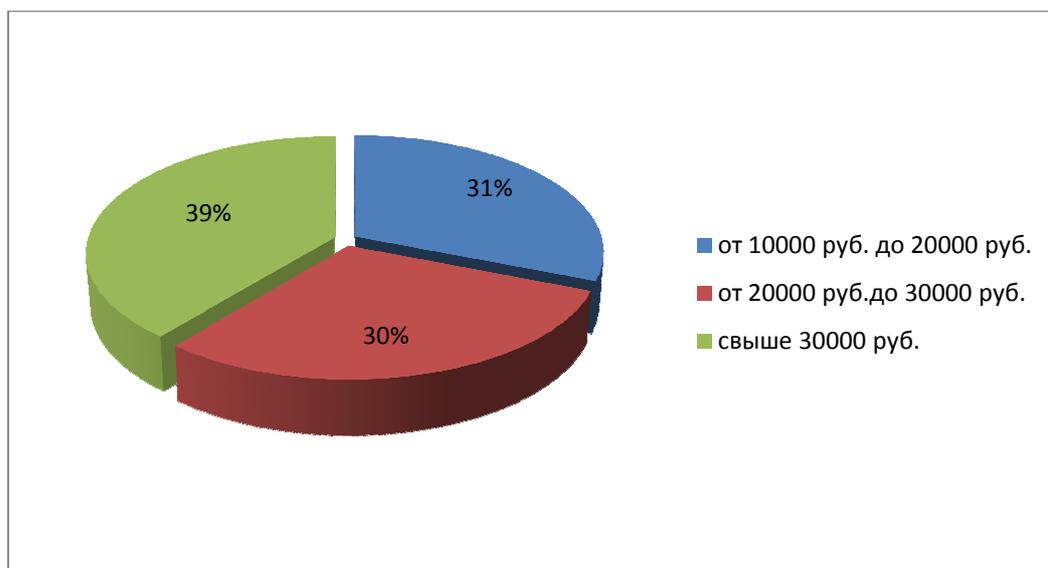


Рисунок 7- Процентное соотношение цены за 1 кв.м. таунхаусов в городе Пенза

Таунхаусы являются особым видом жилья, который отлично совмещает преимущества загородного дома и городской квартиры, именно поэтому их чаще всего возводят в границах города, чтобы можно было наслаждаться своим собственным участком земли и находиться в черте города, не тратя много времени на дорогу от работы до дома. На примере территории Пензенской области можно увидеть, что большинство таунхаусов находятся в черте города и располагаются или отдельно стоящими зданиями, или рядом расположенными массивами по 5-6 зданий.

На рисунке 8 показано процентное соотношение таунхаусов находящихся в черте города Пенза, и за её пределами.

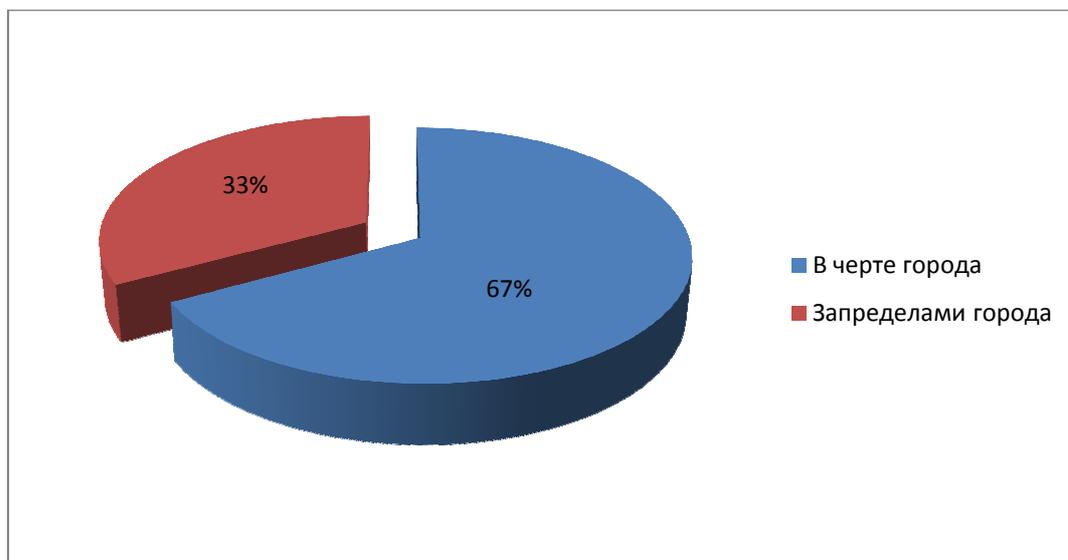


Рисунок 8 - Процентное соотношение цены таунхаусов находящихся в черте города Пенза, и за её пределами

Так же застройщик или частное лицо выбирает для постройки таунхаусов те районы города, где не так много многоквартирных домов, и по близости есть природный ландшафт, такой как лес, река, ведь именно отстранение от городской суеты является одной из главных причин выбора таунхауса как места жительства.

На привлекательность района города влияет развитая инфраструктура и транспортная доступность, экология так же является важным критерием при выборе района проживания. Исходя из этих факторов, на территории города существует распределение домов блокированной застройки по 5 районам, показанное на рисунке 9.

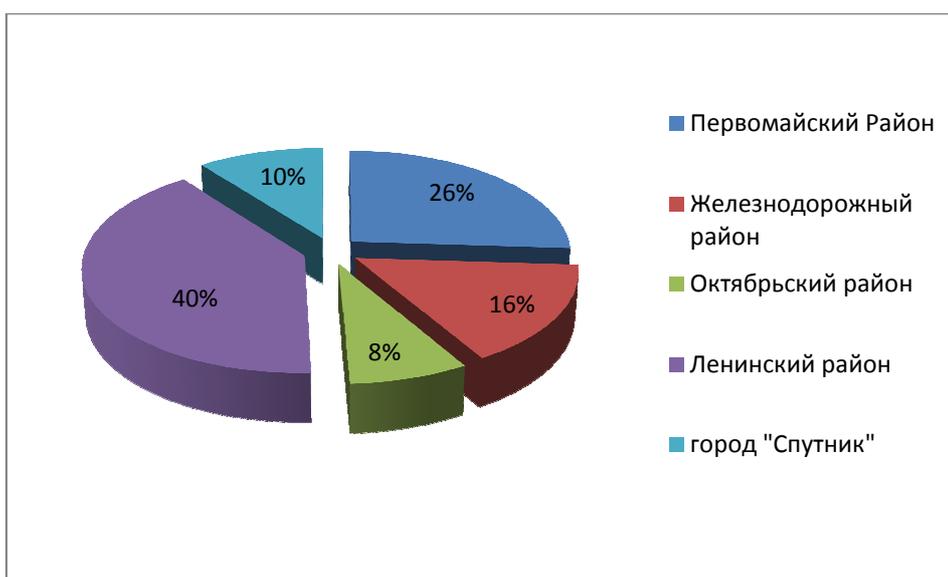


Рисунок 9 - Расположение таунхаусов относительно черты города Пенза

Планировка домов блокированной застройки отличается от привычных коттеджей или квартир, каждая квартира в таунхаусе имеет отдельный вход, владельцу достаются 2-3 этажа жилплощади. Обычно, чем ниже этаж, тем чаще его будут использовать, именно поэтому на нижних этажах размещаются все активные зоны: кухня, гостиная и санузел. На втором и третьем этажах располагаются, как правило, спальни и комнаты отдыха. Именно поэтому таунхаусы чаще всего имеют 2 этажа, так как это жильё считается эконом классом, где люди не всегда могут себе позволить иметь по 4-5 спальных комнат или 2-3 санузла, которые располагаются на 3 и 4 этажах. Так же причиной небольшого количества этажей служит и то, что в домах такого типа всегда присутствуют лестницы, которые являются недостатком, если в семье есть маленькие дети или пожилые люди, которые с трудом передвигаются. Этажность возводимых таунхаусов на территории Пензенской области представлена на рисунке 10.

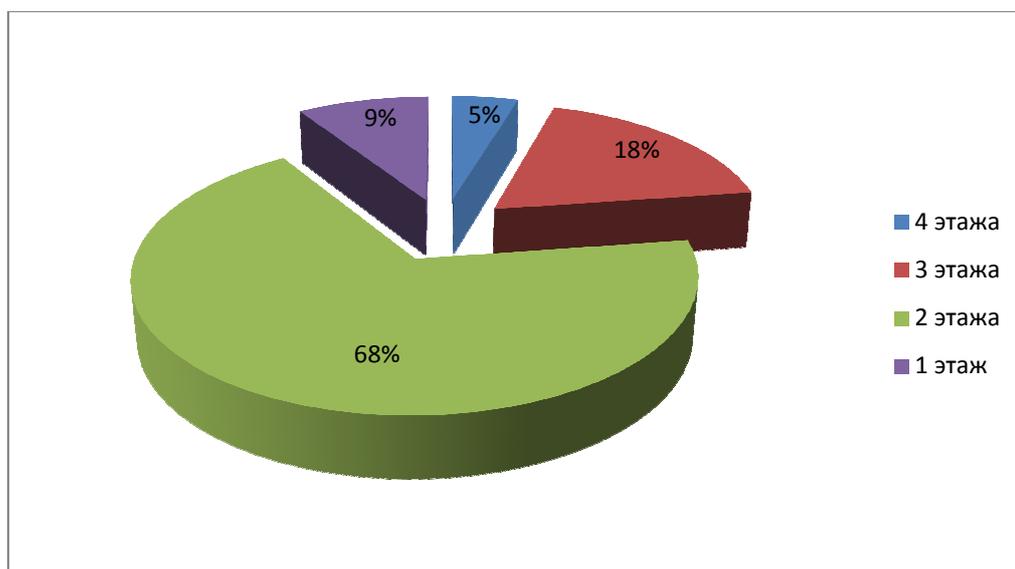


Рисунок 10 - Этажность возводимых таунхаусов на территории Пензенской области

На данный момент строительство таунхаусов осуществляется из трех основных материалов бетон, кирпич и пеноблоки. В некоторых случаях верхний этаж — мансарда, строится из дерева, деревянных каркасов, причем, не всегда утепленных, на что стоит обратить внимание, так как это повлечет дополнительные затраты при внутренней отделке.

Самым качественным и честным видом является монолитные и монолитно-кирпичные дома без деревянных этажей-мансард. Если таунхаус имеет эксплуатируемую крышу, то можно получить бесплатные квадратные метры для досуга, зависящие, как правило, от размера каждого этажа.

При выборе таких домов, очень важно, чтобы строители соблюдали нормативы при заливке бетона крыши, в противном случае крыша может не выдержать нашей зимы и подтекать.

В ходе анализа ,было выявлено, что на территории города Пенза дома блокированной застройки чаще всего возводят из пеноблока или кирпича. Соотношение их приблизительно равное, так как влагостойкость этих материалов, в принципе, равносильная. Как кирпич, так и пеноблок являются надежной преградой на пути холода, теплоизоляционные показатели пенобетона в 3-3,5 раза выше, и это при условии, что теплоемкость кирпича считается вполне достойной. Но характеристики прочности кирпича в разы опережают пеноблок. Именно поэтому некоторые таунхаусы строят из пеноблоков и обкладывают кирпичом, для хорошей теплоизоляции и прочности здания. Процентное соотношение строительных материалов таунхаусов представлено на рисунке 11.

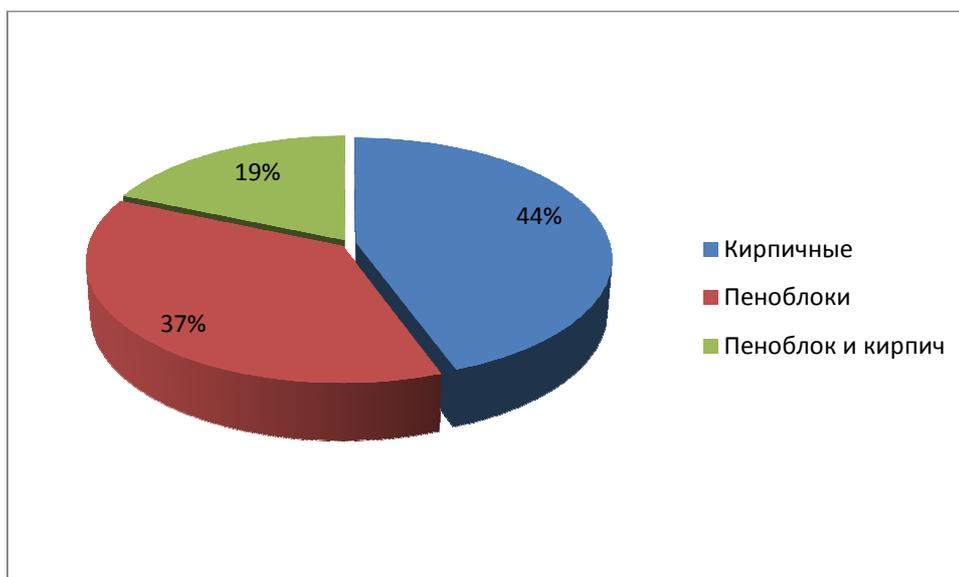


Рисунок 11- Процентное соотношение строительных материалов таунхаусов

В пределах последних двух лет картина для рынка таунхаусов эконом класса складывается все более радужной. Начнем с того, что их доля постепенно растет на фоне снижения интереса к коттеждам. Причина предельно проста:

клиентам приходится экономить и рассчитывать бюджет, а индивидуальные домовладения помимо своей высокой стоимости, еще и требуют значительных затрат на их содержание. По оценкам экспертов, в первые месяцы 2017 года на рынке загородной недвижимости произошло перераспределение спроса. И к концу года только 5% покупателей остановили свой выбор на коттеджах, тогда как 17% приобрели таунхаусы.

Резкий всплеск покупок таунхаусов в декабре 2014 года можно в расчет не брать и объективно отнести ко всеобщей истерии на рынке недвижимости, вызванной скачком валютных курсов. А вот после почти провальных января—марта, спрос на таунхаусы постепенно начал набирать обороты, в июле 2015-го он достиг 11% от общего числа сделок по рынку, в сентябре — 14%, а в октябре продажи уже были пиковыми — 25%. В ноябре и декабре спрос отыграл к отметке в 17%, что впрочем выражено в большей степени сезонностью покупательского спроса.

В первых же месяцах 2017 года девелоперы сегмента с удовлетворением отмечают рост спроса на таунхаусы в сравнении с аналогичным прошлогодним периодом.

Негативно повлиять на положительный сценарий может дальнейший спад российской экономики, а также излишне жесткие реформы в Федеральном законе о долевом строительстве.

За последние пять лет основные характеристики этого формата недвижимости претерпели некоторые изменения. Общая площадь таунхаусов по рынку сократилась в среднем на 15,5% (с 193 до 163 кв. м.). При этом в экономсегменте она уменьшилась на 7,6% (до 117,4 кв. м.), в сегменте «комфорт-класс» — на 10,4% (до 156 кв. м.), а в «бизнесе», напротив, подросла на 5,9% и составила 237 кв. м.

За рассматриваемый период (с 2011 по 2016 год) сократилась и средняя площадь придомовых участков — с 4 до 3 соток. Сильнее всего эта тенденция отразилась на сегменте «комфорт»: здесь участки стали меньше на 41% и теперь насчитывают 2,6 сотки. Слабее этот тренд затронул классы «эконом» — 2,8 сотки

(минус 22,3%) и «бизнес» — 3,4 сотки (минус 12,8%). Метраж участка также зависит от месторасположения домовладения. Однако с точки зрения потребителя небольшой размер участка часто представляется более оптимальным. А в условиях сокращения платежеспособного спроса минимализм становится все более актуален.

В формате таунхаусов за прошедшие пять лет почти на 10% снизилась средняя стоимость предложения. Цена предложения на таунхаусы «эконом» сегмента упала на 16,4% (до 3,1 млн. руб.). Сегменты «комфорт» и «бизнес» напротив подросли на 11% и 32%, достигнув отметок в 6 млн руб. и 10,5 млн руб. соответственно [28].

По прошествии пяти лет спрос на таунхаусы в целом по рынку снизился — примерно на 40%. В то же время падение спроса в таком временном промежутке объективно: рынок неоднократно оказывался в состоянии «передела», игроки не выдержавшие «проверку на прочность» уходили, приходили новые. При этом самое значительное снижение интереса произошло в «бизнес» — сегменте. «Эконом-класс» в целом сохранил позиции и с 2012 года здесь отмечается заметный рост предложения. А в нынешний сложный экономический период таунхаусы способны перетянуть на себя заметную часть спроса на бюджетные квартиры в городских окраинах.

На основе всех проведенных статистических анализов, можно сделать вывод, что на территории Пензенской области большинство Таунхаусов расположены в черте города Пенза, со средней этажностью 2-3 этажа они равномерно распределены по всем районам города, но преимущественное количество зафиксировано в Ленинском районе и районе города Спутник, средняя цена 1 квадратного метра составляет 25165 рублей, что значительно ниже средней цены за 1 квадратный метр квартиры.

3 СИСТЕМА ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ТАУНХАУСЫ, ОБОСНОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ТАКОГО ВИДА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1 Определение экономической эффективности таунхаусов

Таунхаус совмещает в себе преимущества как городского так и загородного жилья, именно поэтому много покупателей остановили свой выбор на таком виде недвижимости, как месте таунхаус в черте города. Поэтому развитие рассматриваемого сегмента схожа с динамикой рынка городского жилья. Как правило, таунхаус бизнес-класса - замена квартиры того же уровня. Преимущества: экологичное место, большая площадь за те же деньги, отдельный вход в дом, машино-место рядом с подъездом, свободная планировка и большее количество комнат, а так же сравнительно маленькое количество соседей. Недостатки - удаленность от центра города или недостаточно развитая инфраструктура.

Согласно Российской статистике на конец 2016 года на одного жителя нашей страны полагается 24,4 квадратных метра жилого помещения. Если брать в расчёт среднее количество человек в семье равное трём, то средняя квартира, дом или таунхаус должны иметь площадь 75 квадратных метра.

Для определения экономической эффективности было выбрано три объекта недвижимости с схожими жилыми площадями: таунхаус, квартира и загородный дом, а так же проведены сравнительные расчёты стоимости жилья, его содержания и оплаты налогов, по которым можно сделать вывод какой вид жилья является наиболее выгодным для среднего класса населения.

Объектами для сравнения будут является таунхаус по адресу Придорожный Первый Проезд д. 35, загородный дом в пригороде города Пенза и квартира эконом класса. Сравнительный анализ их характеристик, плюсы и минусы представлены в таблице 7.

Сравнение характеристик по видам недвижимости

Вид недвижимости	Таунхаус	Квартира	Загородный дом
Стоимость	3100000 руб.	3200 000 руб.	3350 000 руб.
Метраж	163 кв. м. (82 кв. м. жилая площадь)	75 кв. м.	190 кв.м. (75 кв.м. жилая площадь)
Коммуникации	<ul style="list-style-type: none"> •Электричество •Газ •Вода • Канализация 	<ul style="list-style-type: none"> •Электричество •Газ •Вода • Канализация 	<ul style="list-style-type: none"> •Электричество •Газ • Вода
Ярусность	2 этажа	1 этаж	2 этажа
Планировка	Свободная	Три комнаты, кухня 6 кв. м. Один сан узел	Свободная
Инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> •Транспортная доступность •Магазины •Кафе, Рестораны •Школа •Больница •Миллиция 	<ul style="list-style-type: none"> •Транспортная доступность •Магазины •Кафе, Рестораны •Школа •Больница • Миллиция 	Частичное или полное отсутствие инфраструктуры в шаговой доступности
Парковка	Собственный отапливаемый гараж совмещенный с входом в дом	Стихийная парковка во дворе	Собственный гараж
Шумоизоляция	Монолитные железобетонные перекрытия	Панельные перекрытия с множеством зазоров	Деревянные перекрытия с отсутствием шумоизоляции
Плюсы	Сомещение уюта собственного дома с городскими коммуникациями и инфраструктурой и экологической чистотой загородного воздуха.	Транспортная доступность и развитая инфраструктура города.	Уют и спокойствие загородного дома Чистый воздух
Минусы	Сложности с эксплуатацией	Ужасная экологическая обстановка Неудобная планировка Маленький метраж	Полное или частичное отсутствие инфраструктуры Отсутствие централизованной канализации Сложности с эксплуатацией

Расположение таунхауса на спутнике и на публичной кадастровой карте представлено на рисунках 12,13.

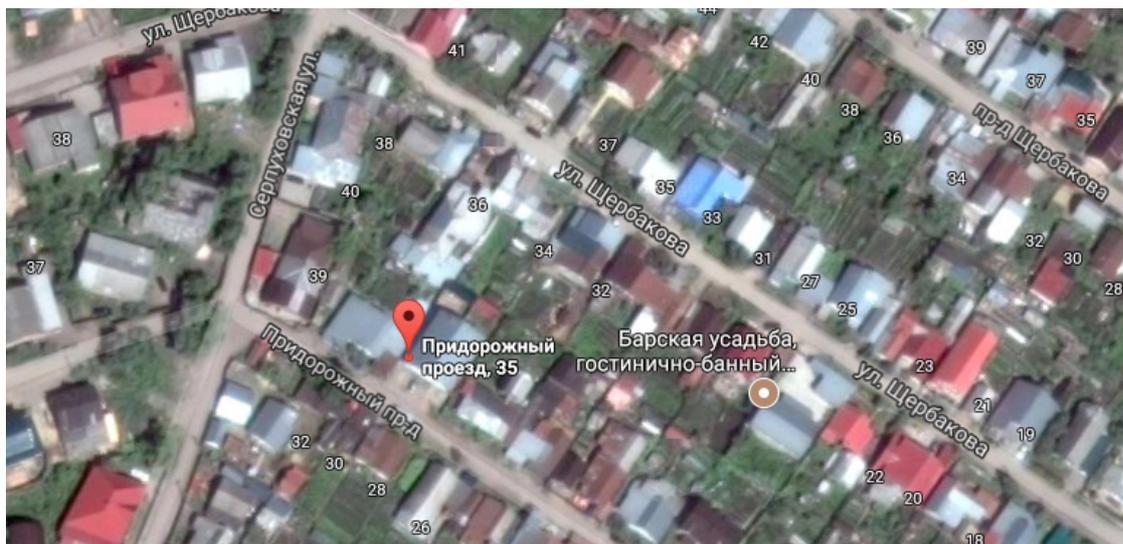


Рисунок 12- Расположение таунхауса на спутнике

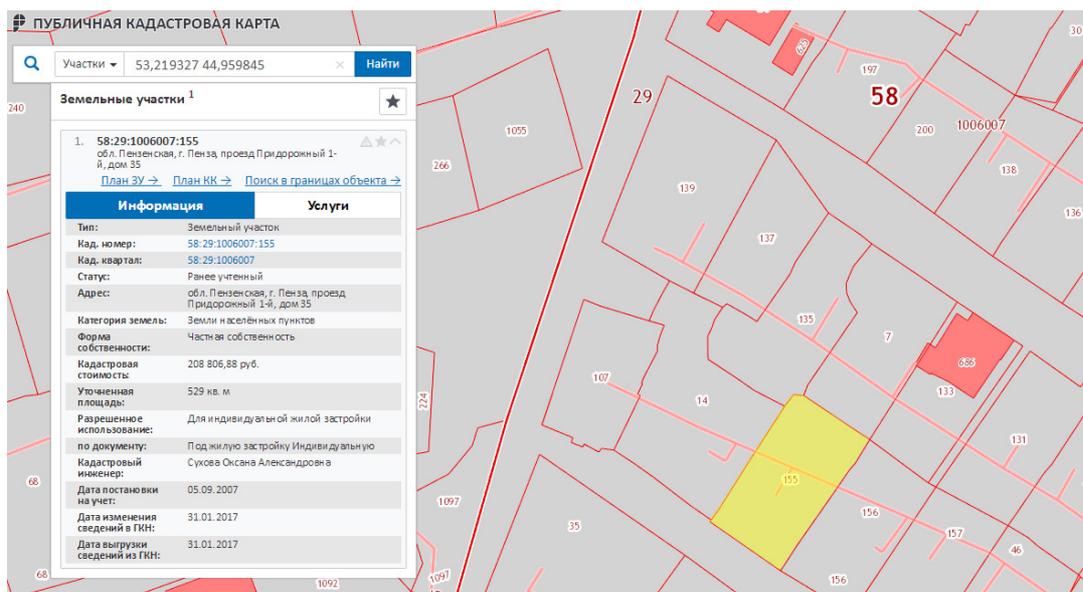


Рисунок 13- Расположение таунхаусов на публичной кадастровой карте

В стоимость секции таунхауса входит небольшой земельный участок (1-4 сотки), который также оформляется в собственность, фундамент, коробка с утеплением, кровля, окна, двери, инженерные системы, включающие наружные коммуникации.

Поскольку таунхаус - это, как правило, основное жилье, крайне важен фактор транспортной доступности. Большинство объектов расположены в

ближней и средней зоне -до 10 км от города, или в черте города. Поэтому больших затрат на передвижение от дома до работы не возникнет, что может произойти с загородным домом.

Средняя стоимость эксплуатационных платежей таунхаусов эконом-класса составляет 4,9 тыс. рублей в месяц, комфорт – 6,3 тыс. рублей, бизнес-класса – 8,9 тыс. рублей, премиум и deluxe – 18,5 тыс. рублей.

На сайте Управления по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской области в online калькуляторе нами была рассчитана средняя плата за коммунальные услуги загородного дома, составив сумму около 10136 рублей в месяц, стало ясно, что загородный дом в сравнении с таунхаусом в содержании более затратный.

В целом по стране, в отдельных регионах величина квартплаты сильно разнится, но по статистике 16,6% от обобщенного дохода семьи уходит на оплату квартплаты и коммунальных услуг, с расчётом на зимний период времени. Средняя зарплата в Пензенской области составила по итогам января 2017 года 23 тыс. 477 рублей. Значит при среднем достатке семьи около 46954 рублей, средняя стоимость коммунальных услуг будет равна 7794 рублей. Это значительно выше стоимости эксплуатационных платежей у таунхаусов, приведенных выше.

Если взять в расчёт земельный налог на земельный под рассматриваемым таунхаусом, зная кадастровую стоимость 208806,88 рублей, которую можно узнать на публичной кадастровой карте [29] и ставку налога равную 0,3% , в соответствии с Налоговым кодексом РФ [5], то можно рассчитать, что в год собственнику придётся платить земельный налог в размере 626,61 рублей, если же земля оформляется не в собственность, а сдаётся в аренду, например бывают случаи, когда земля под недвижимостью принадлежит землям Пензенской области, тогда к налогу на землю будет прибавляться ставка за аренду, которая составляет 0,6 % от кадастровой стоимости, итого собственник будет платить 1252,84 рублей в год.

Подведя итог, можно сказать, что таунхаус дешевле двух конкурентов и для семьи с небольшим достатком или людей, желающих приобрести относительно недорогое, но комфортное жилье, он идеально подходит.

Понятно, что содержать коттедж обычно дороже, чем таунхаус, а содержать таунхаус – дороже, чем квартиру. Коммуналка оплачивается по тарифам области и насчитывается, как правило, по счётчикам. Другое дело – оплата услуг управляющей компании. Приобретая жилье за городом или в таунхаусном поселке, важно понимать, что за безопасность, чистоту и спокойствие на территории придется нести ежемесячные расходы. В стандартный перечень услуг УК входит: охрана и патрулирование поселка, уборка на общественных площадках, вывоз мусора, регулирование освещения, уход за ландшафтом (в зимнее время – уборка снега), ремонт дорог, а также круглосуточное дежурство водопроводчиков и электриков. Обычно сумма фиксированная, прописывается в договоре между собственником и сервисной компанией, поэтому это не будет сюрпризом для собственника.

3.2 Разработка практических рекомендаций по оформлению прав на таунхаусы

При том количестве построенных объектов, называемых «таунхаусами», существует тотальное законодательное невежество в их отношении, неудивительно, ведь все законодательное регулирование строительства таунхаусов состоит всего лишь из одного абзаца в части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, который в полной мере не может отразить в себе все правовые характеристики такого объекта недвижимого имущества, как Таунхаус.

В выпускной квалификационной работе рассмотрены вопросы правового регулирования объектов капитального строительства, которые определены в части 2 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ. К их числу отнесен таунхаус или «жилой дом блокированной застройки» – как он определен законодательно.

Напомним, что правовая позиция, расценивающая таунхаусы как многоквартирные жилые дома, является ошибочной. «Многоквартирным домом» признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо – в помещения общего пользования в таком доме.

Данный жилой объект содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в соответствии с жилищным законодательством, из чего следует, что основной отличительной характеристикой многоквартирного жилого дома является наличие общего имущества собственников помещений в нем.

Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме отнесен земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, а также внутренние помещения, предназначенные для обслуживания более чем одного помещения в таком доме.

Понятие же таунхауса, приведенное в части 2 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ, не предполагает существования в нем общего имущества собственников блоков. Как было указано, каждый блок таунхауса, предназначен для проживания одной семьи, что исключает их использование иными лицами; чердаки и подвалы таунхаусов физически и технологически обособлены и не могут быть отнесены к общему имуществу.

Более того, доказательством того, что таунхаус не является многоквартирным жилым домом, является и то, что каждый блок таунхауса должен располагаться на отдельном земельном участке. В то время как, в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 и частью 4 статьи 37 Жилищного Кодекса РФ, земельный участок под многоквартирным жилым домом является общим имуществом собственников помещений в таком доме, раздел которого прямо запрещен законом. Поэтому существенное отличие этих объектов недвижимости заключается в наличии (отсутствии) общих помещений, предназначенных для обслуживания более чем одного жилого помещения, а

также в том, что многоквартирный жилой дом должен располагаться на едином неделимом земельном участке, в то время как таунхаус это единый объект недвижимости, расположенный на нескольких земельных участках, образованных под каждым из его блоков.

Закрепленные в статье 49 Градостроительного Кодекса РФ особенности исключают возможность отнесения таунхаусов к многоквартирным жилым домам и распространения на них правового режима этих объектов. Однако именно эти законодательно закрепленные особенности, индивидуализирующие таунхаус, как самостоятельный вид объектов недвижимости, и закрепляющие отсутствие в таунхаусах общего имущества, порождают ряд проблем, связанных с реализацией таунхаусов приобретателям.

Стоит признать, что в настоящее время наиболее распространенной, безопасной и понятной схемой реализации жилья является правовая конструкция долевого участия в строительстве, установленная Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Однако для реализации таунхаусов правовая конструкция долевого участия в строительстве представляется неприменимой. Как следует из статей 1, 2 Закона о долевом участии по итогам участия в долевом строительстве объекта недвижимости у участника долевого строительства наряду с правом индивидуальной собственности на объект недвижимости возникает право общей долевой собственности на общее имущество.

Формулировка части 2 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ исключает наличие общего имущества у всех блоков таунхауса и подразумевает, что блоки в таунхаусе являются вполне автономными объектами недвижимости, не имеющими общих чердаков, подвалов, холлов, или иных помещений, предназначенных для обслуживания более одного блока, а также не имеющими общего земельного участка. В то же время, блоки в таунхаусе не являются самостоятельными объектами недвижимости, а выступают составными частями единого объекта недвижимости – таунхауса.

Реализация блоков в таунхаусе по схеме долевого участия в строительстве напрямую предполагает возникновение у участников долевого строительства права долевой собственности на общее имущество. Учитывая отсутствие общих для всех блоков в таунхаусе помещений, отнести к общему имуществу можно только земельный участок, на котором осуществляется строительство таунхауса. Такая законодательная несогласованность усугубляется еще и тем, что застройщики, в связи с правовой неопределенностью статуса блока в таунхаусе и отсутствием однозначных разъяснений, каким образом осуществлять технический учет блоков в таунхаусе, именуют его в Договоре долевого участия двух или трехэтажной «ярусной квартирой». В результате таких действий таунхаус юридически становится многоквартирным жилым домом, расположенном на земельном участке, отнесенном статьей 36 Жилищного Кодекса РФ к общему имуществу собственников помещений в нем, раздел которого запрещен прямым указанием статьи 37 этого же кодекса.

В результате всех этих действий возникают проблемы, связанные с разделом земельного участка, относящегося к таунхаусу, на земельные участки под каждым из блоков таунхауса и передачей этих земельных участков приобретателям. Возникновение таких проблем обусловлено, в первую очередь, отсутствием комплексного законодательного регулирования строительства и реализации таунхаусов, учитывающего их особенности, как самостоятельного вида объектов недвижимости, а также учитывающего процессы, сложившиеся на рынке недвижимости.

В результате, исходя из всего вышесказанного, наиболее проработанной, но, тем не менее, далеко не всегда удобной и приемлемой схемой приобретения блоков в таунхаусах является схема купли-продажи с применением механизмов предварительного договора.

Таунхаус, как продукт жилищного строительства, представляет собой сложный составной объект, состоящий не только из блоков – непосредственно жилых помещений, но и из земельных участков, расположенных под каждым из таких блоков.

Блок в таунхаусе и земельный участок, на котором такой блок расположен, должны реализовываться неразрывно не только в силу принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта, который закреплен в Земельном кодексе Российской Федерации, но и в силу экономической заинтересованности приобретателя в этом. Ведь, приобретая блок в таунхаусе, приобретатель заинтересован в получении не только жилого помещения, но и земельного участка, на котором оно расположено.

В тех случаях, когда земельный участок, на котором осуществляется строительство таунхауса, принадлежит застройщику на праве собственности, с приобретением прав на земельный участок под блоком таунхауса проблем не возникает, так как вместе с блоком в таунхаусе застройщик, как собственник земельного участка, на котором возведен таунхаус, передает приобретателю и права на земельный участок под блоком в таунхаусе.

Но далеко не всегда земельный участок, на котором осуществляется строительство таунхауса, принадлежит застройщику на праве собственности, зачастую застройщик осуществляет строительство на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и принадлежащем застройщику на праве аренды. В этом случае приобретатель блока в таунхаусе не сможет приобрести у застройщика право собственности на земельный участок, ввиду отсутствия у него полномочий по распоряжению арендованным земельным участком. Передача прав и обязанностей по договору аренды от застройщика к приобретателю блока в таунхаусе представляется малоперспективной, так как не отвечает интересам приобретателя блока в таунхаусе, который приобретая жилое помещение, рассчитывает на приобретение и земельного участка под ним без необходимости нести дополнительные затраты в виде арендной платы. Тем более что права и обязанности по договору аренды могут быть переданы на срок, не превышающий срок договора аренды земельного участка, заключенного между застройщиком и публичным собственником.

Данная ситуация не означает, что приобретатель блока в таунхаусе вообще лишен возможности приобрести земельный участок, расположенный под

приобретенным блоком, в собственность – статья 36 Земельного Кодекса РФ предоставляет собственнику объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, исключительное право приобрести этот земельный участок в частную собственность.

Следует отметить, что приобретение в собственность земельного участка на основании статьи 36 Земельного Кодекса РФ будет осуществляться не безвозмездно, а путем выкупа такого земельного участка. Таким образом, в том случае, когда застройщик осуществляет строительство таунхауса на арендованном земельном участке, приобретатель блока в таунхаусе сможет приобрести земельный участок под приобретенным блоком в свою собственность только путем его выкупа у публичного собственника.

Таким образом, общую схему оформления земельного участка, расположенным под приобретенным блоком выглядит следующим образом:

- Приватизация участка. Для оформления земельного участка в собственность понадобится наличие правоустанавливающего документа на земельный участок. Таким документом может быть: договор застройки, решение суда, договор купли-продажи, свидетельство о праве собственности старого образца, выписка из домовой книги. При наличии необходимых документов земельный участок может быть приватизирован, либо его можно выкупить у администрации. Однако важно отметить, бесплатная приватизация земельного участка может быть проведена, если граждане являются собственниками зданий, домов, построенных до 29 октября 2001 г., которые находятся на данном земельном участке. Либо после 29 октября 2001 г., т.е. до дня введения Земельного кодекса Российской Федерации, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса РФ. Также если арендуемые земельные участки для строительства собственного дома либо ведения подсобного хозяйства находились в аренде до 29 октября 2001 г., до введения в действия Земельного кодекса

Российской Федерации. Данное положение фактически исключает возможность бесплатной приватизации земельных участков под нововозведенными таунхаусами. В таком случае долю земельного участка придется выкупать у местной администрации.

Будущему собственнику земельного участка необходимо подготовить пакет документов: заявление о предоставлении в собственность земельного участка, документы, подтверждающие право пользования участком земли, например, договор аренды либо решение местных властей о выделении земли в пользование, технический паспорт на жилой дом.

В течение 2 недель будет принято решение о передаче участка (постановление о предоставлении земельного участка в собственность).

Также необходимо учитывать, что администрация муниципального образования может и не предоставить участок. В таком случае процесс оформления может затянуться на большой срок либо остановиться вовсе. В этом случае спор придется решать в судебном порядке.

- Вторым этапом является постановка участка на кадастровый учет. Для этого проводится межевание. По результатам межевания выдают межевой план. Межевой план является основанием, согласно которому кадастровая палата осуществляет постановку на учет этого участка, присваивает ему уникальный кадастровый номер. Однако на кадастровый учет ставится единый участок, который находится под всей застройкой, а не под каждым отдельным блоком. Таким образом в случае предоставления земельного участка в собственность собственникам таунхауса, он будет выделен как единый объект. и только в после у собственника блока в таунхаусе возникает возможность выдела земельного участка из долевой собственности и оформления его в вою единоличную собственность.

- третьим этапом является подача документов на государственную регистрацию права на земельный участок в кадастровую палату или в МФЦ. Для этого необходим пакет документов, а именно: заявление с просьбой выдать свидетельство о праве собственности на земельный участок; документ,

свидетельствующий о праве собственности на земельный участок (постановление о предоставлении земельного участка в собственность, договор застройки, решение суда, договор купли-продажи, свидетельство о праве собственности старого образца); технический паспорт домовладения; кадастровый паспорт; квитанция об оплате госпошлины.

Только после прохождения всех этапов собственник «танхауса» может получить свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Однако, учитывая длительности всех административных процедур, выкуп земельного участка под блоком таунхауса потребует не только дополнительных финансовых, но и значительных временных затрат. В этой связи установление правового статуса застройщика, приобретающего данный земельный участок, на котором осуществляется строительство таунхауса, имеет важное значение для понимания возможных рисков и дополнительных затрат.

Для совершенствования процедуры оформления прав на танхаусы целесообразно предложить следующее:

- ввести в действующее законодательство: жилищное, земельное, градостроительное, понятие «таунхаус», поскольку отсутствует полное определение, что в свою очередь на практике создает значительные трудности при определении правового статуса таунхауса. Данный шаг определит правовой статус таунхауса, поскольку в настоящее время не определено, к какому виду жилых зданий относится таунхаус, что в свою очередь создает проблемы при регистрации данного объекта недвижимости и земельного участка, на котором он расположен в собственность.

- было бы целесообразно более детально регламентировать порядок выдачи земельных участков под застройку. В случае, если участок находится в аренде застройщика, в дальнейшем собственник на стадии оформления правоустанавливающих документов может столкнуться со сложностями при оформлении данной земли в собственность, например, в случае отказа передачи земли администрацией.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог проведенного анализа, можно сделать следующие выводы:

Такого понятия как таунхаус в российском законодательстве нет, но есть понятие малоэтажная блокированная застройка. Градостроительный кодекс Российской Федерации в п. 2 ч. 2 ст. 49 даёт определение «жилые дома блокированной застройки», к которому на данный момент и относят таунхаусы. Но так как покупатели такого вида недвижимости, приобретают земельный участок в долевую собственность и жилой блок в собственность, при оформлении права на него нередко возникают проблемы и путаница.

В первой главе была рассмотрены теоретические основы понятия таунхаусов, классификация и историческое развитие, а так же рассмотрены их преимущества и недостатки как объектов недвижимости и разница между таунхаусами за рубежом и в России.

Вторая глава посвящена анализу рынка жилой недвижимости. Был проведён анализ спроса и предложения таунхаусов в городе Пенза, а так же рассмотрены различия таунхаусов на территории России и за рубежом.

Третья глава расчётно-аналитическая, рассматриваемая непосредственно систему оформления прав на жилые дома блокированной застройки и расчеты экономической эффективности приобретения такого вида недвижимости.

Было рекомендовано дополнить законодательство Российской Федерации таким понятием как таунхаус и внести его основные характеристики, а также разработать подробную систему оформления прав на такой вид недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 18.06.2017). [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.06.2017).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 18.12.2006 №230-ФЗ (ред. от 28.03.2017). [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.05.2017).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 28.12.2016).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2017). [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 12.05.2017)
5. Налоговый Кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ (ред. от 01.07.17) и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (ред. от 01.07.17) [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 10.06.2017)
6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 02.05.2017).
7. Приказ Росстандарта от 30.03.2015 N 365 "Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (ред. от 10.05.2017) [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 10.05.2017).
8. Постановление Госстроя РФ от 30.12.1999 N 94 СП 11-111-99. Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства"

9. Постановление Госстроя России от 30.12.1999 N 94 СП 30-102-99. «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»

10. Минэкономразвития РФ от 17.10.2011 N ог-д23-1694 "О статусе жилого дома блокированной застройки" [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 10.05.2017).

11. Росреестра от 03.04.2017 N 14-04075-ГЕ/17 (вместе с Минэкономразвития России от 14.03.2017 N Д23и-1328 "О жилых домах блокированной застройки") В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.05.2017).

12. Послание Президента РФ Федеральному Собранию на 2016г. [Текст]. [Электронный ресурс]/Информационно-правовой портал «Гарант».- Режим доступа:<http://base.garant.ru>. (дата обращения 15.04.2017г.).

13. Постановление правительства Пензенской области от 08.10.2015 №552-пП «Об утверждении порядка определения размера арендной платы на земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не ограничена, и предоставленные в аренду без торгов». [Электронный ресурс]/Информационно-правовой портал «Электронный фонд».- Режим доступа: <http://docs.cntd.ru> (дата обращения 15.04.2017г.)

14. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" [Электронный ресурс]/Информационно-правовой портал «Электронный фонд».- Режим доступа: <http://docs.cntd.ru> (дата обращения 25.04.2017г.)

15. Асаул А.Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы [Электронный ресурс]/ А.Н. Асаул, Д.А. Гордеев, Е.И. Ушакова— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, Санкт-Петербургский государственный

архитектурно-строительный университет, 2008.— 252 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18210.html>.— ЭБС «IPRbooks»

16. Трухина Н.И. Основы экономики недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.И. Трухина, В.Н. Баринов, И.И. Чернышихина— Электрон. текстовые данные.— Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 189 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30845.html>.— ЭБС «IPRbooks»

17. Игнатенко А.С. Рынок недвижимости [Электронный ресурс]: специфичность потребительских характеристик/ А.С. Игнатенко, Т.Н. Михайлова— Электрон. текстовые данные.— М.: Дело, 2016.— 44 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/51083.html>.— ЭБС «IPRbooks»

18. Гасилов В.В. Управление инновационно-инвестиционными проектами малоэтажного жилищного строительства [Текст]: монография/ Гасилов, В.В. Л.В. Шульгина, Т.В. Волобуева, Л.М. Зуева. – Воронеж: Воронеж. гос.ун-т инженер. технол., 2012-172 с.

19. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Классификация элитных новостроек Москвы. [Электронный ресурс]. - Электрон, дан. - Режим доступа: <http://www.realtymarket.org/docs/pps/elita.ppt>

20. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Н.И. Пасяда, Денисова И.В. Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России Под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула. - СПб.: «Гуманистика», 2005. - 563с. 55

21. Официальный портал Правительство Пензенской области [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – URL: <http://www.pnzreg.ru> (дата обращения 11.06.2017г.).

22. Министерство экономики Пензенской области [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – URL: http://www.penza-economic.ru/about/basic_direction (дата обращения 14.05.2017г.)

23. Информационный портал [Электронный ресурс]: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области офиц. сайт. – URL: <http://pnz.gks.ru/>(дата обращения 10.06.2017г.)

24. Информационный портал [Электронный ресурс]: Федеральная служба Государственной статистики офиц. сайт. – URL: <http://www.gks.ru/>(дата обращения 10.06.2017г.)

25. Информационный портал [Электронный ресурс]: Федеральная налоговая служба офиц. сайт. – URL: https://www.nalog.ru/rn33/service/nalog_calc/ (дата обращения 11.06.2017г.)

26. Информационный портал [Электронный ресурс]: Крупнейший каталог зарубежной недвижимости офиц. сайт. – URL:<https://tranio.ru> (дата обращения 09.06.2017г.)

27. Информационный портал [Электронный ресурс]: Сайт купли-продажи на территории Российской Федерации недвижимости офиц. сайт. – URL: <https://www.avito.ru> (дата обращения 09.06.2017г.)

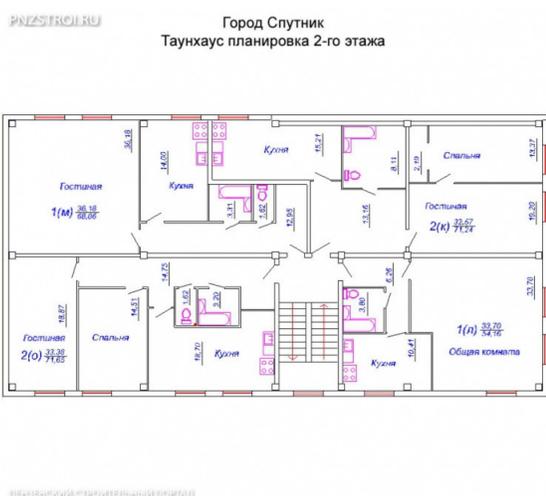
28. Информационный портал [Электронный ресурс]: Профессиональный риэлторский форум офиц. сайт. – URL: <https://ners.ru> (дата обращения 17.06.2017г.)

29. Информационный портал [Электронный ресурс]: Публичная кадастровая карта офиц. сайт. – URL: <https://pkk5.rosreestr.ru> (дата обращения 16.06.2017г.)

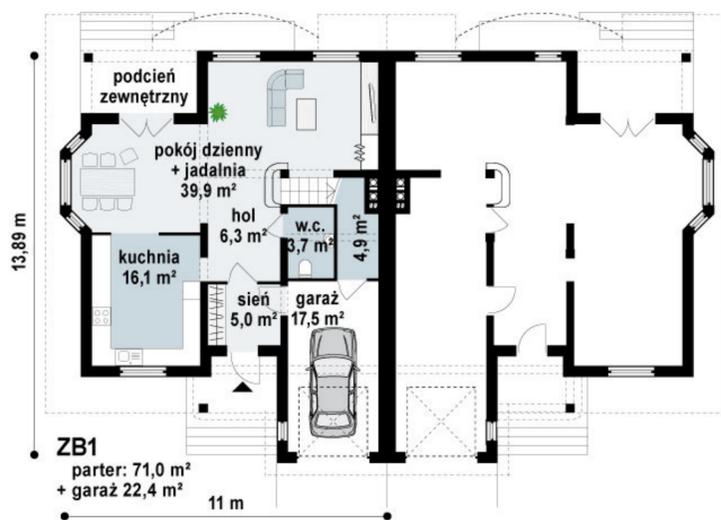
30. Силуянова А.Е., Киселева Н.А, Шапошников Н.А./ Таунхаусы на рынке недвижимости г.Пенза./Журнал: «Конкурентноспособность в глобальном мире: Экономика, Наука, Технологии»/ «Интеллект-бизнес-групп 2017№2-3 (31) Год: 2017 - 57-60 с.

31. Силуянова А.Е., Киселева Н.А, Шапошников Н.А./Преимущества и недостатки приобретения прав на жилые дома блокированной застройки// «Экономика и социум», 2016 №11(30)

Различия Таунхаусов в России и за рубежом



Планировка таунхаусов России на примере города Пенза



Планировка таунхаусов за рубежом



Таунхаусы на территории России чаще всего представлены отдельно стоящими зданиями



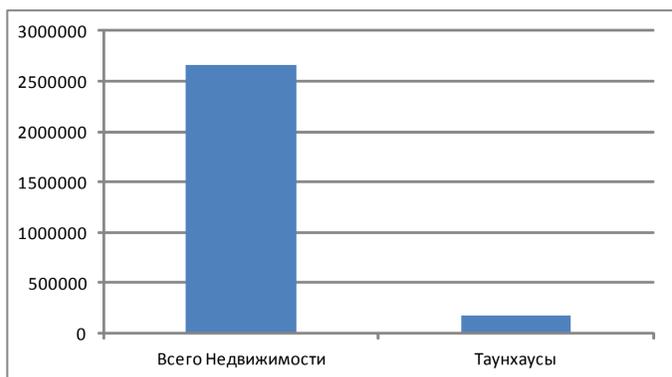
Таунхаусы за рубежом, представленные целыми улицами



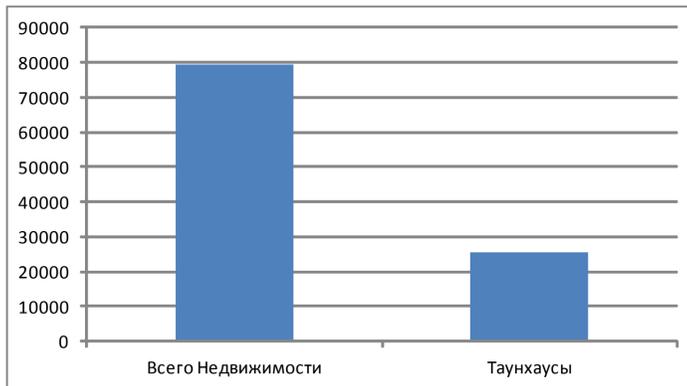
Таунхаусные посёлки в России представляют собой жильё бизнес класса и имеют небольшую площадь застройки



Таунхаусные посёлки за рубежом представляют собой жильё эконом класса и занимают большие площади застройки



Таунхаусы на рынке недвижимости на территории России



Таунхаусы на рынке недвижимости за рубежом

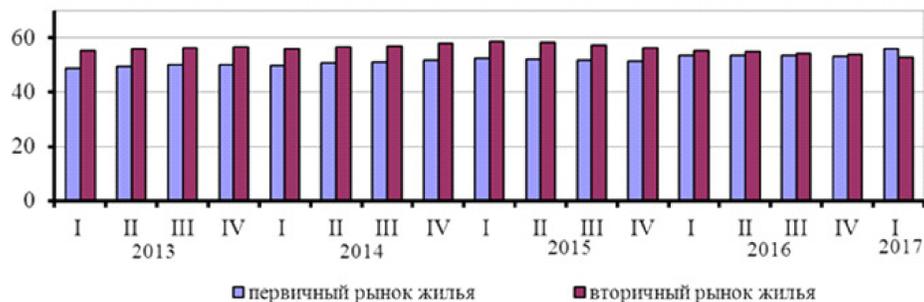
Зад.кар.	Гарантов ОВ	ВКР-2069059-2103.02-130 491 -2017			
Руковод.	Киселева НА	Система оформления прав на жилые дома блокированной застройки на примере г.Пензы			
Права	Киселева НА	Жилые дома блокированной застройки как вид недвижимого имущества	Статья ВКР	Лист 1	Листов 4
Норматив	Бенедикто ЕА	Различия таунхаусов в России и за рубежом			
Специмент	Сидорова АЕ	ПНСЖ, корп. "Кадестр недвижимости и права", ар. ЭЖ-41			

Анализ развития рынка жилой недвижимости

Средние цены на первичном рынке жилья по Российской Федерации

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Все квартиры	52504	47715	48144	43686	48163	50208	51714	51530	53287
в том числе: квартиры среднего качества (типовые)	49138	44481	46807	44777	49872	49966	49189	51370	55189
квартиры улучшенного качества	50459	46145	47685	42881	47178	49252	50906	49266	48675
элитные квартиры	69612	65617	69351	49042	54843	65754	80804	87019	95937

Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в Российской Федерации в 2013-2017гг. на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



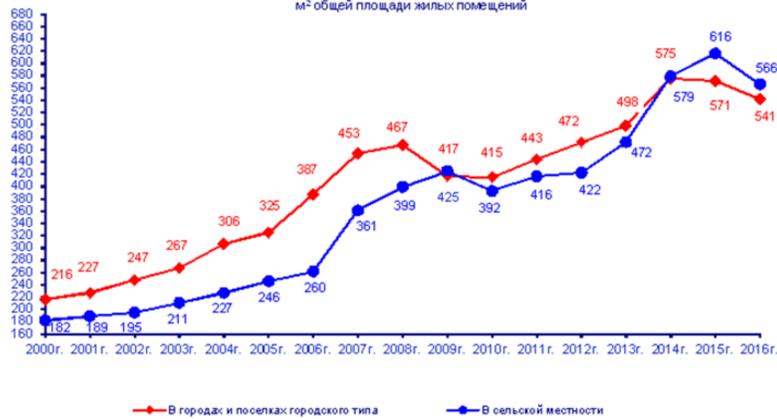
ДИНАМИКА ОБЩЕГО ОБЪЕМА ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРОВ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА И ПРОЧИХ ЗАКАЗОВ (КОНТРАКТОВ) (без субъектов малого предпринимательства)

Месяц	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млрд. рублей	Обеспеченность организаций договорными и прочими заказами (контрактами), месяцев
2016г.		
Январь	394,5	1,4
Февраль	439,9	3,7
Март	420,2	3,1
Апрель	460,1	2,7
Май	500,6	3,0
Июнь	462,1	2,7
Июль	475,1	2,2
Август	509,6	2,4
Сентябрь	513,8	2,4
Октябрь	490,4	2,1
Ноябрь	448,4	1,9
Декабрь	431,5	1,9
2017г.		
Январь	413,3	1,3
Февраль	450,2	3,5
Март	483,5	3,8
Апрель	516,8	3,1
Май	492,1	2,9

Динамика изменения цен на недвижимость в России за 2017

Недвижимость, тип сделки	Цена, руб. за кв. м.	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	60 954	-0.59%	+0.08%	+2.93%	89911
Вторичный рынок	60 788	-0.4%	-0.14%	+1.08%	62363
Новостройки	62 295	-0.71%	+0.9%	+7.77%	25489
Дома	8 020 583 руб.	-0.41%	-3.33%	+12.48%	46359
Земля	210 335 за сотку	-1.71%	-12.1%	+14.47%	35246
Офисы	67 768	-3.84%	-3.88%	-9.49%	1403
Торговые площади	130 493	+4.02%	+50.51%	+53.99%	1043
Гаражи	440 901	-2.03%	-3.1%	-4.61%	407

Ввод в действие жилых домов в расчете на 1000 человек населения



Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации

	2000	2001	2002	2003	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Количество введенных зданий - всего, тыс.	119,7	125,0	130,8	132,5	216,5	227,2	241,4	258,1	304,2	306,4	278,3
в том числе:											
жилого назначения	110,8	114,4	119,7	119,8	201,7	211,2	223,0	239,1	283,0	286,1	259,5
нежилого назначения	8,9	10,6	11,1	12,7	14,8	16,0	18,4	19,0	21,2	20,3	18,8
Общий строительный объем зданий - всего, млн. м³	172,4	185,4	197,6	216,3	397,4	423,2	485,6	526,7	617,8	622,8	608,5
в том числе:											
жилого назначения	131,6	139,2	150,1	162,8	271,8	296,5	316,9	343,5	404,4	415,7	400,4
нежилого назначения	40,8	46,2	47,5	53,5	125,6	126,7	168,7	183,2	213,4	207,1	208,1
Общая площадь зданий - всего, млн. м²	44,7	47,7	49,6	53,7	91,5	99,0	110,4	117,8	138,6	139,4	135,8
в том числе:											
жилого назначения	36,4	38,2	40,5	43,4	70,3	77,2	82,0	87,1	104,4	106,2	103,4
нежилого назначения	8,3	9,5	9,1	10,3	21,2	21,8	28,4	30,7	34,2	33,2	32,4

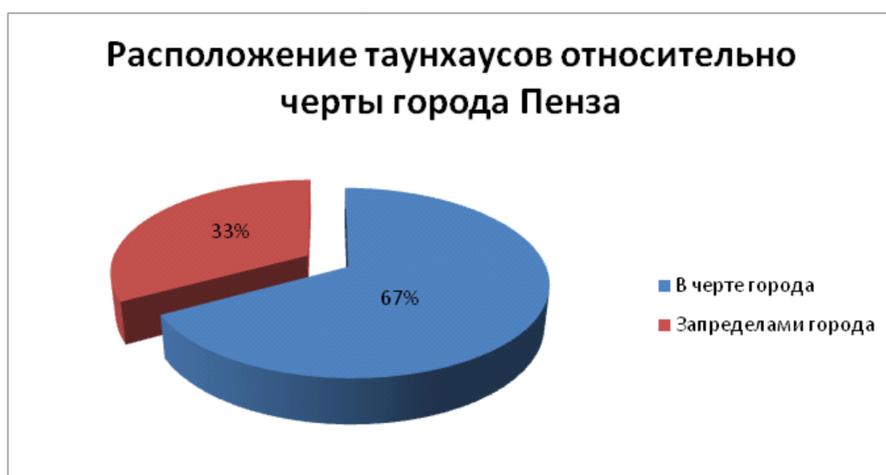
Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в % к среднемесячному значению 2014г.



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "ДЕМЕТРА 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Заказчик	Гарантов ОВ	ВКР-2069059-2103.02-130 491 -2017			
Руководитель	Киселева ИА	Система оформления прав на жилье дома блокированной застройки на примере г. Пензы			
Право	Киселева ИА	Анализ спроса и предложения на рынке в городе Пенза	Статья	Лист	Листов
			ВКР	2	4
Исполнитель	Беленкова Г.А.	Анализ развития рынка жилой недвижимости			
Специалист	Султанова А.Е.	ИУЭИ, корп. "Кадастр недвижимости и прав", пр. ЗЖ-41			

Анализ спроса и предложения на таунхаусы в городе Пенза

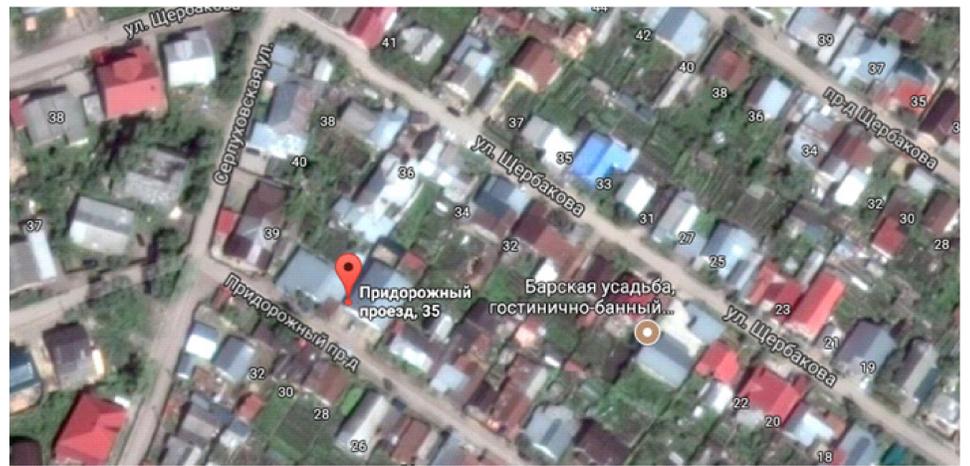


Зад. кар.	Гарантов ОВ		ВКР-2069059-2103.02-130 491 -2017		
Руковод.	Киселева ИА		Система оформления прав на жилые дома блокированной застройки на примере г.Пензы		
Пробл.	Киселева ИА		Страницы	Лист	Листов
			ВКР	3	4
Исполнитель	Беленкова С.А.		Анализ спроса и предложения на таунхаусы в городе Пенза		
Студент	Сидорова А.Е.		ПГСАС, курс "Анализ недвижимости и права", пр. ЗЖ-41		

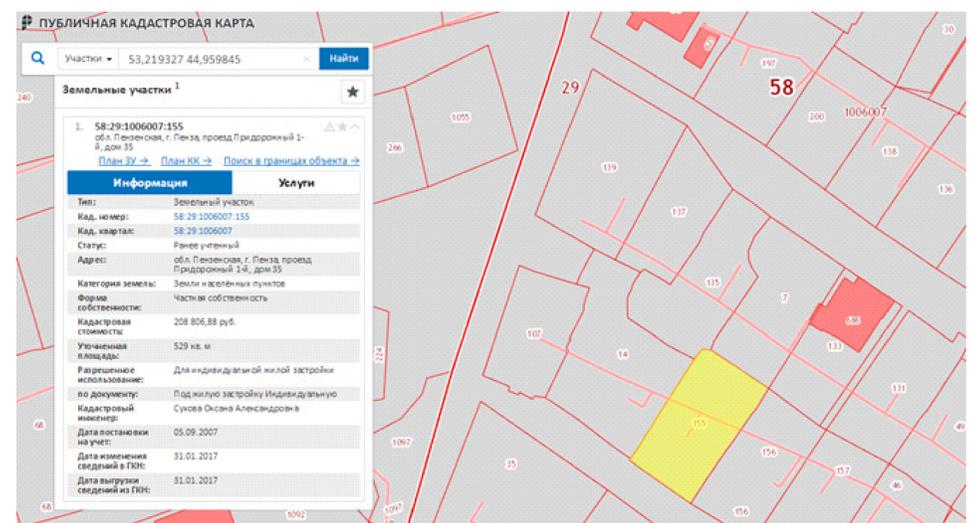
Система оформления прав на таунхаусы и расчёт экономической эффективности такого вида недвижимости

Сравнение характеристик по видам недвижимости

Вид недвижимости	Таунхаус	Квартира	Загородный дом
Стоимость	3100000 руб.	3200 000 руб.	3350 000 руб.
Метраж	163 кв. м. (82 кв. м. жилая площадь)	75 кв. м.	190 кв. м. (75 кв. м. жилая площадь)
Коммуникации	•Электричество •Газ •Вода •Канализация	•Электричество •Газ •Вода •Канализация	•Электричество •Газ •Вода
Ярусность	2 этажа	1 этаж	2 этажа
Планировка	Свободная	Три комнаты, кухня 6 кв. м. Один сан узел	Свободная
Инфраструктура	•Транспортная доступность •Магазины •Кафе, Рестораны •Школа •Больница •Милиция	•Транспортная доступность •Магазины •Кафе, Рестораны •Школа •Больница •Милиция	Частичное или полное отсутствие инфраструктуры шаговой доступности
Парковка	Собственный отапливаемый совмещенный с входом в дом гараж	Стихийная парковка во дворе	Собственный гараж
Шумоизоляция	Монолитные железобетонные перекрытия	Панельные перекрытия с множеством зазоров	Деревянные перекрытия с отсутствием шумоизоляции
Плюсы	Сомещение уюта с собственным домом и развитой инфраструктурой и экологической чистотой загородного воздуха.	Транспортная доступность и развитая инфраструктура города.	Уют и спокойствие загородного дома Чистый воздух
Минусы	Сложности с эксплуатацией	Ужасная экологическая обстановка Неудобная планировка Маленький метраж	Полное или частичное отсутствие инфраструктуры Отсутствие централизованной канализации Сложности эксплуатацией



Расположение таунхауса на спутнике



Расположение таунхауса на публичной кадастровой карте

Плата за коммунальные услуги загородного дома

Вид услуги	Тариф		Объем потребления		Расчёт		Итого
	Инд. потребление	Зем. уч. и надв. постр.	Инд. потребление	Зем. уч. и надв. постр.	Инд. потребление	Зем. уч. и надв. постр.	
Водоотведение	15,26 руб / м³	Нет данных	7,6 м³ / чел	Нет данных	15,26 руб / м³ × 7,6 м³ / чел × 3 чел	Нет данных	347,93 руб
Холодное водоснабжение	23,72 руб / м³	23,72 руб / м³	3,35 м³ / чел	0,03 м³ / м²	23,72 руб / м³ × 3,35 м³ / чел × 3 чел	23,72 руб / м³ × 0,03 м³ / м² × 190 м²	373,59 руб
Газоснабжение Приготовление пищи	5,22 руб / м³	Нет данных	13 м³ / чел	Нет данных	5,217 руб / м³ × 13 м³ / чел × 3 чел	Нет данных	203,46 руб
Горячее водоснабжение	129,69 руб / м³	Нет данных	2,82 м³ / чел	Нет данных	129,69 руб / м³ × 2,82 м³ / чел × 3 чел	Нет данных	1097,18 руб
Отопление	1581,83 руб / Гкал	Нет данных	0,027 Гкал / м²	Нет данных	1581,83 руб / Гкал × 0,027 Гкал / м² × 190 м²	Нет данных	8114,79 руб

Итого: 10136,95 руб

Средняя стоимость коммунальных платежей таунхаусов эконом-класса составляет 4,9 тыс. рублей в месяц, комфорт – 6,3 тыс. рублей, бизнес-класса – 8,9 тыс. рублей, премиум и deluxe – 18,5 тыс. рублей.

Средняя зарплата в Пензенской области составила по итогам января 2017 года 23 тыс. 477 рублей. Значит при среднем достатке семьи около 46954 рублей, средняя стоимость коммунальных услуг будет равна 7794 рублей. Это значительно выше стоимости эксплуатационных платежей у таунхаусов, приведенных выше.



Примеры таунхаусов на 3 семьи

Зад.кар	Таранов ОВ		ВКР-20169059-2103.02-130 491 -2017		
Руковод	Киселева НА		Система оформления прав на жилье дома блочной застройки на примере г.Пензы		
Права	Савинова АЕ		Система оформления прав на таунхаусы и расчёт экономической эффективности такого вида недвижимости	Статья	Лист
			ВКР	4	4
Норматив	Бенедикт ЕА		Система оформления прав на таунхаусы и расчёт экономической эффективности такого вида недвижимости		
Специент	Савинова АЕ		ПЗН, карт. Кадастр недвижимости и прав, ар. ЗК-41		