

технологические аспекты развития экономики: сб. статей заочной Междун. науч.-практ. конф. – Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2016 г. – С. 288–295.

8. Учет затрат, калькулирование и бюджетирование в отдельных отраслях производственной сферы: учебно-методическое пособие / Л. В. Попова, И. А. Маслова, С. А. Алимов, М. М. Коростелкин. – М.: Дело и Сервис, 2006. – 448 с.
9. Хорнгрен, Ч. Т., Фостер, Дж. Бухгалтерский учет: управленческий аспект: Пер. с англ. / Под ред. Я. В. Соколова. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 413 с.: ил.
10. Янковский, К. П., Мухарь, И. Ф. Управленческий учет: Учебное пособие. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2011. – 368 с.: ил.

УДК 336.64

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Модина В.А., маг.

Ивановский государственный политехнический университет,

г. Иваново, Российская Федерация

Реферат. В статье дается понятие коммерческой недвижимости, приводятся ее виды. Объекты коммерческой недвижимости используются для ведения бизнеса и в случае удачного стечения обстоятельств, доходы инвестора могут быть весьма высоки. Поэтому принимая решение об инвестировании в коммерческую недвижимость, приходится продумывать большее число вариантов, чем в случае жилой.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, инвестиции, аренда.

Под коммерческой недвижимостью понимают любой нежилой объект, который приносит доход своему владельцу. Ведь такие объекты применяются для ведения бизнеса (офисы, магазины, складские помещения), в случае успешного стечения обстоятельств, прибыль инвестора может быть весьма высока. Однако высоки и риски, сопряженные с утратой спроса при спаде деловой активности и росте конкуренции. По этой причине принимая решение об инвестировании в коммерческую недвижимость, требуется просчитывать большее число вариантов, чем в случае жилой.

В случае если расценивать виды коммерческой недвижимости по её назначению, то можно выделить следующие:

- свободного назначения (рестораны, бары, спортивные сооружения);
- складская (склады оптовых и розничных торговых компаний);
- торговая (магазины, торговые павильоны, аптеки, гипермаркеты);
- офисная (консультационное и бытовое обслуживание населения, офисы компаний);
- апартаменты (хостелы, гостиницы);
- индустриальная (склады готовой продукции, производственные корпуса);
- социальная (вокзалы, медицинские учреждения).

Зачастую данную классификацию сокращают до торговых, офисных и складских помещений, пользующихся наибольшим спросом. По неизвестным причинам в России не являются недвижимостью парковочные места. Есть разнообразные нормативные акты, регулирующие применение придомовых территорий в качестве парковочных мест. Помимо этого, имеется практика применения Письма Минфина России от 30.05.2006 № 03-03-04/1/487, в соответствии с которым оснащенные парковочные места принадлежат к объектам внешнего благоустройства. Но на данный момент не существует федерального закона, который регулирует имущественные права, касающиеся парковочных мест как самостоятельных объектов недвижимости. Проработка подобного закона в Государственной думе РФ ведется, но закон до сих пор не принят.

Приобретение коммерческой недвижимости с целью извлечения прибыли может подразумевать такие варианты:

- сдача в аренду;
- продажа по более высокой цене;
- создание на новых площадях собственного бизнеса.

Классическое инвестирование принадлежит к первому варианту. Особенно выгодным

является инвестирование в недвижимость в период строительства данного объекта. В основной массе случаев это дает возможность достичь серьезной экономии. Но и окупаемость вложения способна растянуться на более продолжительный период. Помимо этого, многие девелоперы не соглашаются на этот вариант, выбирая реализацию уже готовых объектов. Главный риск при покупке строящейся недвижимости связан с вероятными проблемами со стороны девелопера (мошенничество, банкротство, затягивание сроков сдачи объекта) [4]. Привлечение застройщиками заемных средств на строящиеся объекты так же сталкивается с проблемами (повышенная процентная ставка в банках, обеспечение выданного кредита) [5]. Развитие долевого строительства коммерческой недвижимости часто сталкивается с такими же проблемами как и долевое строительство жилья [6], так как является частью структуры многофункциональных объектов.

Современные многоквартирные дома нередко проектируются с учётом того, что первый, а иногда и второй этаж первоначально являются не жилыми, а приспособлены с целью офисной или торговой деятельности. Помимо этого, иногда инвестор покупает жилую недвижимость, для перевода ее в дальнейшем в статус нежилой. При этом необходимо быть готовым к тому, что это длительный и трудоемкий процесс, требующий высоких затрат и массы согласований.

Успешность инвестиций в коммерческую недвижимость находится в зависимости от правильного выбора места. На чём следует сосредоточить особое внимание:

- техническое состояние объекта;
- управляющая компания;
- перспективы развития микрорайона;
- наличие удобных подъездных путей;
- парковочные места (особенно бесплатные);
- электрификация прилегающей территории;
- есть ли проблемные объекты по соседству.

При составлении договоров купли-продажи и аренды объектов недвижимости лучше не экономить на услугах квалифицированных юристов именно в этой области: неожиданно «всплывающие» нюансы могут обойтись намного дороже.

Список использованных источников

1. Алексеев В. А. Недвижимое имущество. М.: Вольтерс Клувер, 2007. – 504 с.
2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. СПб: Питер, 2007. – 618 с.
3. Пушкина М. Коммерческая недвижимость как объект инвестирования. М.: Альпина Паблишерз, 2009. – 244 с.
4. Тимофеева Е. Е., Острякова Ю. Е. Анализ современного состояния и региональных проблем планирования долевого строительства жилья // Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение. – 2017. – № 2 (50). – С. 69–75.
5. Сулова Ю. С., Острякова Ю. Е. Причины несоблюдения графиков ввода жилья в эксплуатацию застройщиками / Теория и практика технических, организационно-технологических и экономических решений : сборник научных трудов. Иваново. – 2017. – С. 60–68.
6. Острякова Ю. Е. Реформирование долевого строительства жилья // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2017. – Т. 2. – № 3. – С. 161–164.

УДК 336.77

ПРОБЛЕМНЫЕ АКТИВЫ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Моисеенко Е.Н., студ., Герман А.Н., ст. преп.

Витебский государственный технологический университет,

г. Витебск, Республика Беларусь

Реферат. В статье осуществлена оценка состояния проблемных активов коммерческих банков Республики Беларусь и обозначены особенности управления ими в современных условиях.