

Проскура Е.В. Сдача в наем жилья – предпринимательство или нет // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2019. – №3 (март). – АРТ 191-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 34.4414

Проскура Елизавета Владимировна
студентка 4 курса, факультет юридический
Научный руководитель: Колесник В.В., к.ю.н.
ФГБОУ ВО РФ «Российский государственный университет правосудия»
г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация
e-mail: lizaveta97@icloud.com

СДАЧА В НАЕМ ЖИЛЬЯ – ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО ИЛИ НЕТ?

Аннотация: в статье рассмотрены основные вопросы сдачи жилья в наем в Российской Федерации.

Ключевые слова: предпринимательство, найм, жилье.

Proskura Elizaveta Vladimirovna

4th year student, Faculty of Law

Scientific adviser: Kolesnik V.V., Ph.D.

FGBOU VO RF "Russian State University of Justice"

Rostov-on-Don, Russian Federation

LEASE APARTMENTS – ENTREPRENEURSHIP OR NOT?

Annotation: the article describes the basics questions of lease apartments in the Russian Federation

Keywords: entrepreneurship, lease, apartments.

В современном мире, возрастающие требования к уровню жизни, формируют необходимость в поиске новых путей формирования и реализации предпринимательской деятельности.

В последние годы возрастает интерес к аспектам использования недвижимости, как объекта аренды, что позволяет оптимизировать уровень доходов владельцев недвижимости.

Возникает закономерный вопрос: «можно ли считать сдачу жилья в наем, предпринимательской деятельностью?», а также в чем привлекательность такого вида деятельности?

Обращая внимание на данные вопросы, можем выделить следующие аспекты.

Прежде всего, любой объект недвижимости, за исключением земли, проходит основные стадии жизненного цикла, которые условно можно разделить на три периода:

- формирование объекта – сюда входит планирование проекта, его разработка, строительство и ввод в эксплуатацию;
- эксплуатация объекта – использование объекта недвижимости исходя из его предназначения (жилая недвижимость, коммерческая недвижимость и т.д.);
- прекращение существования объекта недвижимости – снос, естественное разрушение или ликвидация, вызванная чрезвычайными факторами [3].

Формирование фонда недвижимости происходит в непосредственной связи с оценкой экономической эффективности жизненного цикла объекта недвижимости. В данном случае, для формирования точной оценки и дальнейшего прогноза, специалисты должны проанализировать жизненный

цикл объекта от момента технико-экономического обоснования до момента физического или морального старения:

- На этапе строительства – с учетом инвестиций;
- На этапе эксплуатации объекта недвижимости до полной его окупаемости;
- Эксплуатация при последующей наработке результатов на вложенные инвестиции: модернизация или прекращение существования объекта недвижимости [4].

Следовательно, в рамках оценки экономической эффективности происходит оценка срока экономической жизни объекта недвижимости. В данном случае, оценивается тот временной период, в течении которого объект может быть использован как источник прибыли. Срок экономической жизни заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта и начинают приносить убытки.

В рамках оценки экономической эффективности проводится стоимость затрат жизненного цикла объекта (СЖЦЗ).

В этом случае проводится расчёт показателей совокупной стоимости проектного решения будущего эффективного здания, которая будет обеспечивать низкую стоимость владения за весь период жизненного цикла объекта.

Необходимо помнить о том, что расчет СЖЦЗ всегда выполняется на первоначальном этапе процесса проектирования – еще до непосредственного возведения самого здания. В этом случае будет возможность внесения различных изменений в проект будущего эффективного дома для обеспечения снижения его совокупной стоимости.

Специалисты, для оценки экономической эффективности используют следующую формулу:

$$\text{СЖЦЗ} = \text{З}_{\text{ед}} * \text{Ек} * \text{R} + \text{З}_{\text{пер}} * \text{Gk} * \text{T} * \text{K} * \text{R}, \text{ где:}$$

- СЖЦЗ - стоимость затрат жизненного цикла – то есть это итоговая сумма всех ожидаемых затрат в период всего существования объекта недвижимости;

- $\text{З}_{\text{ед}}$ - единовременные затраты, которые представляют собой суммарные расходы на реализацию всех этапов жизненного цикла проекта – начиная проектированием и заканчивая ликвидацией объекта недвижимости;

- $\text{З}_{\text{пер}}$ - периодические затраты – те расходы, которые требует объект недвижимости дополнительно в течение планового периода эксплуатации на все необходимые ресурсы, обеспечение ремонтных работ, расходных материалов, заработной платы служащим, которые реализуют процесс обслуживания;

- Ек - коэффициент учета степени общей энергоэффективности объекта недвижимости;

- Gk - коэффициент уровня озелененности и расположения объекта недвижимости;

- T - учет существующих периодов проведения различных ремонтов и замены необходимого оборудования для обеспечения эффективной деятельности объекта недвижимости в рамках жизненного цикла, для каждого элемента расчёта;

- K – коэффициент поправки, который представляет собой наличие учета сезонности или отклонения от нормативов в процессе реализации жизненного цикла проекта;

- R - фактор дисконтирования, который представляет собой коэффициент, применяемый для предстоящей конвертации денежных потоков, объекта недвижимости в цену капитала на сегодняшний момент [1].

В случае проведения правильного расчета необходимых показателей, можно на раннем этапе выявить все недостатки, предусмотреть возможные негативные последствия, тем самым появляется возможность внесения своевременных корректировок в процесс строительства и дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости.

С точки зрения специалистов, грамотно выполненная процедура позволяет также получить положительный экономический эффект в рамках эксплуатации эффективных зданий, что может выражаться в снижении общей стоимости на коммунальные услуги. Среднее значение экономии ресурсов при эксплуатации эффективных зданий превышает 30%, в том числе:

- экономия электро- и тепловой энергии 30%;
- сокращение выбросов CO₂ 35%;
- снижение потребления воды 40%;
- сокращение отходов 50% [2].

Таким образом, недвижимость является ценным объектом, в рамках получения прибыли.

Какие же нормативно – правовые аспекты детерминируют возможность сдачи жилья в аренду.

На практике иногда при сдаче в наем (в аренду) квартиры или иного движимого, недвижимого имущества требует от собственника-гражданина регистрации в качестве предпринимателя – ПБОЮЛ и, как следствие, уплаты НДС, ЕСН (социальный налог) помимо налога на доходы или

использование упрощенной системы налогообложения (УСН) [3]. Аргументом является тот факт, что использование своего имущества в целях получения дохода есть ни что иное, как предпринимательская деятельность.

На первый взгляд, кажется, что есть все основания для признания сдачи в наем (аренду) квартиры предпринимательской деятельностью. Также следует пометить, что Налоговый кодекс РФ не дает своего определения для предпринимательской деятельности.

Как видно, для признания деятельности предпринимательской необходимо наличие, в том числе, систематичности – другими словами постоянный характер осуществления деятельности в целях получения прибыли. Но сдача квартиры в наем (аренду) не всегда имеет постоянный характер и не всегда направлено на получение прибыли (дохода).

Это сложная норма, включающая в себя несколько частей. Итак, предпринимательская деятельность имеет место при одновременном наличии несколько признаков:

1) деятельность носит самостоятельный характер (в отличие от лица, работающего по трудовому договору, зависящему от нанимателя);

2) деятельность осуществляется на свой риск и под свою имущественную ответственность (при аренде арендатор несет соответствующие риски и ответственность);

3) деятельность направлена на систематическое получение прибыли (фактически сразу два признака, которые присутствуют при сдаче в аренду любой квартиры на несколько месяцев);

4) прибыль может быть получена:

- от пользования имуществом;

- продажи вещей, произведенных, переработанных или приобретенных для продажи;

- от выполнения работ или услуг, если работы или услуги предназначаются для реализации другим лицам и не используются для собственного потребления [1].

Подводя итог рассмотренной в данной работе проблематики, в целом, мы можем отметить, что в условиях конкурентоустойчивости рынка недвижимости, чрезвычайно важно вести правильную политику своевременной оценки экономической эффективности недвижимости. В данном случае, будут формироваться предпосылки с одной стороны для создания надежных и устойчивых по эксплуатации объектов недвижимости, с другой стороны, будет реализовываться политика обеспечения экономической стабильности государства, что является одним из приоритетных направлений современности.

Список использованной литературы:

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник (ил.): СПб.: Гумманистика: 2013. - 406 с.
2. Грабовой П.Г. «Экономика и управление недвижимостью»// Смоленск: Издательство «Смолин Плюс»: М: Издательство «АСВ»: 2012. - 598с.
3. Пашкуса Ю.В. «Экономика и финансы недвижимости»: Санкт-Петербург: Издательство Санкт-Петербургского университета: 2016. -186с.
4. Тарасевич Е.И Экономика недвижимости. М.: 2017. - 584с.
5. Четыркин Е.М. Финансовый анализ производственных инвестиций М., Дело. 2014. - 256 с.

Дата поступления в редакцию: 05.03.2019 г.

Опубликовано: 13.03.2019 г.

*© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник»,
электронный журнал, 2019*

© Проскура Е.В., 2019