

2. Руткаускас Т.К., Афонин Е.К. Своевременная оплата платежей по капитальному ремонту // Экономика строительства, 2015. № 6. С. 36-45.

3. *Федеральный закон «О саморегулируемых организациях»* от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ (с изменениями от 22, 23.07.2008 г., 28.04.2009 г.) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72967/.

Д.Б. Ахметьярова, научный руководитель *В.А. Сироткин*
Российский государственный профессионально-педагогический университет, Екатеринбург, Россия

D.B. Akhmetyarova, V.A. Sirotkin

Russian State Vocational Pedagogical University, Ekaterinburg, Russia

Akhmetyarova96@mail.ru, docentSVA@yandex.ru

Развитие долевого строительства с использованием программ Сбербанка РФ **The development of shared construction, using programs of Sberbank of Russia**

Аннотация. *В данной статье говорится о долевым строительстве, о его преимуществах и недостатках, рассматривается программа Сбербанка «Строящееся жилье» и приводятся результаты этой программы.*

Abstract. *This article refers to the joint construction, its advantages and disadvantages, discusses the program of Sberbank "housing under Construction" and provides the results of this program.*

Ключевые слова: *долевое строительство, ипотека, программа Сбербанка, недоступность жилья, процентная ставка, дольщики, средний класс*

Keywords: *the construction of equity, the mortgage program of the savings Bank, the unavailability of housing, interest rate, real estate investors, middle class*

В наше время проблема обеспеченности населения жильем является одной из главных. Даже в самых развитых странах существует острая проблема в доступности жилья для определенных слоев населения. По состоянию на 05.12.2016 средняя цена квартиры в новостройках в Екатеринбурге составила 3864775 руб. стоимость квадратного метра жилья в новостройке составила 67102 руб. За прошедшую неделю цена квадратного метра выросла на 311 руб. [2]. Соответственно, такое жильё «доступным» назвать нельзя. Недвижимость продолжает оставаться малодоступной для среднего класса. Хорошим выходом для граждан, желающих приобрести свою квартиру является доленое строительство.

Долевое строительство – это вид строительства, основанный на договоре об участии в долевым строительстве. Строительные и инвестиционные компании привлекают средства дольщиков (инвесторов), и на эти средства строят дом, после чего квартиры в этом доме переходят в собственность дольщиков. При этом дольщики имеют возможность оплатить квартиру в рассрочку до окончания строительства. Для многих жителей России доленое строительство является едва ли не единственным реальным способом получить собственную квартиру, поскольку позволяет купить квартиру по сравнительно низкой цене, ведь после сдачи многоквартирного дома в

эксплуатацию, стоимость квартир в нём значительно возрастает, к тому же в большинстве случаев платежи рассрочены до завершения строительства.

Несмотря на все преимущества, есть и проблемы современного долевого строительства. Выделим главные из них:

1. Задержка завершения строительства (сдачи дома в эксплуатацию).
2. Доплаты сверх сумм, указанных в договоре.
3. Невозможность расторжения договора долевого участия.
4. Регистрация прав собственности дольщика.
5. Двойная продажа жилья.
6. Приобретение жилья не у застройщика.
7. «Серые» схемы.

Государство пытается решать проблемную ситуацию. Для этого Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ постоянно совершенствуется [1]. Так, например, последние внесенные изменения ужесточили ответственность за несоблюдение закона. Но его эффективность по-прежнему минимальна, так как четкого механизма возведения объекта капитального строительства «ОТ и ДО» не существует. Результативность действия закона и сведение рисков дольщиков к минимуму может быть достигнуто только после пересмотра всей законодательной базы, сопутствующей строительству, в том числе и земельного законодательства.

Одним из участников долевого строительства является Сбербанк России. Сбербанк является крупнейшим банком Российской Федерации, а также одной из крупнейших системообразующих компаний страны. По многим показателям банк имеет конкурентное преимущество, все это благодаря проведенной работе в последние годы. Также преимуществом является низкая процентная ставка. На сегодняшний день минимальная процентная ставка на ипотеку на строящееся жилье составляет 14,5% годовых [3].

Участие Сбербанка в долевом строительстве двойко. С одной стороны, Сбербанк выступает в качестве источника финансирования инвестиционного проекта в области жилищного строительства. С другой, Сбербанк предоставляет ипотеку гражданам, которые решаются на этот важный шаг для покупки квартиры. Банки часто выступают в качестве источников финансирования долевого строительства жилья и их денежные средства составляют от 23 до 33%. Сбербанк России открывает кредитную линию в объеме 70% от стоимости проекта на определенный срок (срок строительства – 6-12 месяцев).

Денежные средства предоставляются поэтапно, после вложения собственных средств заемщика (так чтобы соблюдалось соотношение собственных и заемных средств 30% на 70%). В качестве залога принимаются имущественные права на строящийся объект, а также другое ликвидное имущество. Погашение кредита осуществляется либо за счет реализации прав на строящиеся площади, либо за счет выручки от реализации квартир после ввода объекта в эксплуатацию. Ещё некоторое время назад взять кредит на долевое строительство было нельзя. В 2008 г. вышел закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Теперь можно взять ипотечный кредит на квартиру, которая находится в долевом строи-

тельстве. В настоящее время ипотека становится все более популярной и набирает обороты. По состоянию на начало марта 2016 г., Сбербанк стоит на первом месте по выдаче ипотеки и играет очень важную роль в этом процессе. Сбербанк России по сравнению с 2011 г. в течение 2013 г. выдал в 2 раза больше ипотечных кредитов. Такую популярность банк заслужил благодаря низким процентным ставкам и наличием отделений даже в самых отдаленных регионах России.

Основные требования ко всем заемщикам по ипотеке Сбербанка: возраст от 21 года до 75 лет (на момент возврата кредита); непрерывный трудовой стаж на последнем месте работы не менее 6 месяцев; общий трудовой стаж за последние 5 лет должен быть не менее 1 года; официальное трудоустройство. Преимущества условий ипотеки Сбербанка: срок кредитования до 30 лет; возможность оформить ипотеку в трех валютах (рубли, доллары, евро); первоначальный взнос от 10%; процентная ставка от 12% в рублях и от 10% в валюте.

Программа «Строящееся жильё» относится к базовым программам Сбербанка России [4]. По этой программе Сбербанк выдает кредит на приобретение строящегося жилья под залог кредитуемого или иного жилого помещения (квартиры или комнаты). Процентные ставки по ипотечной программе «Строящееся жильё» зависят от срока кредитования, валюты кредита, размера первого взноса, а также того, получает ли заемщик зарплату в Сбербанке или нет. Начало текущего года ознаменовалось для Сбербанка России грандиозным приростом ипотечного кредитования. В итоге банк выдал ипотечных кредитов на сумму 42 млрд. руб., что на 90% больше, чем в январе прошлого года. В общем, за период с 2007 по 2015 гг. Сбербанком было выдано более двух миллионов ипотечных кредитов, и почти четверть из них – в 2015 г.

Таким образом, при помощи этой финансовой структуры шести миллионам человек удалось улучшить свои жилищные условия. Организация, по данным которой написана статья, участвовала в долевом строительстве многоквартирного дома переменной этажности. Участников в строительном проекте было несколько, также организация прибегла к помощи Сбербанка. Компания брала кредит для строительства жилого комплекса. Ориентировочная стоимость строительства комплекса по данным заказчика составляет в текущем уровне цен 722 млн. руб. Из них 180 млн. руб. – это денежные средства банка, полученные в кредит для строительства комплекса, что составляет 25% от всей стоимости строительства.

Использование специализированных кредитных программ существенно облегчает приобретение жилья среднему классу населения и предоставляет дополнительные возможности. Кредитным учреждениям и дальше нужно работать в этом направлении, это выгодно не только заемщикам, но и самим учреждениям.

Список литературы

1. *Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"* [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/

2. *Цены на квартиры в новостройке в Екатеринбурге* [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://ekatdom.ru/ekaterinburg/stoimost-kvartir/v-novostroyke/>
3. *Стратегия развития Сбербанка* [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.sberbank.ru/common/img/uploaded/files/sberbankdevelopmentstrategyfor2014-2018.pdf/>
4. *Ипотека Сбербанка на строящееся жилье* [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://ipotekam.com/banki/sberbank/ipoteka-na-strojashheesja-zhile-dolevoe-stroitelstvo.html/>

В.В. Бабий, научный руководитель *В.А. Сироткин*
Российский государственный профессионально-педагогический университет», Екатеринбург, Россия
V.V. Babiy, V.A. Sirotkin
Russian State Vocational Pedagogical University, Yekaterinburg, Russia
docent.sva@yandex.ru

Применение нейросетевых технологий при оценке недвижимости **Application of neural network technologies in real estate valuation**

Аннотация. *В данной статье рассматривается возможность и целесообразность применения нейросетевых технологий при оценке стоимости жилой недвижимости на примере города Екатеринбург.*

Annotation. *This article considers the possibility and feasibility of using neural network technologies in real estate valuation on an example of the city Ekaterinburg.*

Ключевые слова: *нейросеть, нейрон, недвижимость, технологии, перцептрон*

Keywords: *neural network, neuron, real estate, technologies, perceptron*

С конца XX века наблюдается рост интереса к нейросетевым и нейрокомпьютерным технологиям, которые успешно применяются в самых различных областях – бизнесе, медицине, технике, геологии, физике и т. д. Для того чтобы продолжить исследовать данную тему, нам стоит разобраться в самом понятии нейронной сети. Обратимся к определению Л.Н. Ясницкого: «Нейронная сеть (нейросеть) – это система, выполненная по образу и подобию человеческого мозга, имеющая некоторые аспекты его работы и демонстрирующая такие возможности мозга, как способность к обучению и др.» [2,3].

Следовательно, главным отличием нейросетей от других методов, например, таких, как экспертные системы, является то, что по подобию человеческого мозга нейросети не нуждаются в заранее известной модели, а строят ее сами только на основе предъявляемой информации. Именно поэтому нейронные сети вошли в практику всюду, где нужно решать задачи прогнозирования, классификации, управления – иными словами, в области человеческой деятельности, где есть неформализуемые или трудно формализуемые задачи [2].

Развитие технологий быстро находит отражение в методах, которые используются для исследования в той или иной сфере человеческой деятельности. И сфе-