

усредненным значениям модуля деформации и коэффициента Пуассона грунта; по формуле Винклера; по усредненным значениям модуля деформации и коэффициента Пуассона грунта с введением поправочного коэффициента). Кроме того, моделирование основания проведено с учетом использования методики определения коэффициента жесткости основания по [6, 7].

При исследовании было выявлено, что заложенный в СП критерий установления глубины сжимаемой толщи принят условно и не отражает фактического распространения деформаций грунта по глубине основания. В результате этого получают завышенные глубины сжимаемой толщи, а абсолютные значения перемещений грунта по глубине основания оказываются меньше расчетных. Кроме того, грунт наиболее сильно уплотняется в верхнем слое и рост осадки во времени при действии постоянной нагрузки происходит вследствие уплотнения верхнего слоя грунта.

#### Список литературы

1. Компьютерные методы проектирования и расчета : курс лекций. Лекция 1. URL: <http://docplayer.ru/29917700-Kurs-lekciy-kompyuternye-metody-proektirovaniya-i-rascheta.html>
2. Бедов А. И., Знаменский В. В., Габитов А. И. Оценка технического состояния, восстановления и усиление оснований и строительных конструкций эксплуатируемых сооружений. М., 2014.
3. Купчикова Н. В. Системный подход в концепции формообразования свайных фундаментов с уширениями // Вестник МГСУ. 2017. Т. 12. Вып. 12 (111). С. 1361–1368.
4. Купчикова Н. В. Формообразование концевых уширений свай в поперечном сечении и методика их деформационного расчета // Вестник гражданских инженеров. 2015. № 1 (48). С. 88–96.
5. Купчикова Н. В. Методика расчета свай с уширениями, основанная на свойствах изображений Фурье финитных функций // Промышленное и гражданское строительство. 2012. № 8. С. 24–26.
6. Коновалов П. А. Основания и фундаменты реконструируемых зданий. 4-е изд. М., 2000.
7. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений : Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ.

УДК 336.7

## **ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА КАК ОДИН ИЗ АСПЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ**

***О. В. Савина***

*Волгоградский государственный технический университет*

Актуальность вопросов создания, развития объектов недвижимости и управление данными объектами в современных условиях развития экономики определяется тем, что недвижимость формирует основное звено во всей системе рыночных отношений. Формированию рыночных институтов и созданию требуемых рыночных условий для отношений между хозяй-

ствующими субъектами способствуют существующие объекты недвижимости и грамотное, высокоэффективное управление вверенными объектами.

Становление современного рынка недвижимости происходит совместно с развитием сферы управления объектами недвижимости. Недвижимость, создающая доход, в настоящее время становится ценным объектом для инвестирования, поэтому управление объектами недвижимости – является один из немаловажных факторов функционирования и развития современного рынка недвижимости, обеспечивающий устойчивый рост экономики страны.

Эффективность работы денежной системы способствует координации основных денежных потоков, возникающих при управлении объектами недвижимости. Координация денежных потоков достигается в рамках согласования денежно-кредитной и государственной финансовой политики как направлений экономической политики, которые основаны на движении денежных средств в экономике в разнообразных функциональных формах: в форме денежно-кредитных и финансовых отношений.

Финансовая и денежно-кредитная политика создают общее направление экономической политики. В долгосрочном периоде их стратегические цели совпадают, поскольку способствуют переходу к инновационной модели экономики, созданной в интересах социально-экономического развития страны и обеспечения финансовой стабильности.

Денежно-кредитная политика обладает определенными субъектами и объектами. Методы регулирования в рамках денежно-кредитной воздействуют на экономику страны. Центральный банк и кредитные организации выступают в качестве субъектов денежно-кредитной политики, объектом является спрос на деньги, и предложения денег.

Мероприятия в области организации денежных и кредитных отношений в стране, разрабатываемые центральным банком совместно с правительством представляют собой денежно-кредитную политику.

Наиболее важными стратегическими задачами, стоящими на сегодняшний день перед обществом – повышение эффективности управления созданными объектами недвижимости, производством, стимулирование экономического роста, устойчивость внешнеэкономических связей, создание дополнительных рабочих мест, то есть снижение уровня безработицы среди населения. Решение данного ряда задач достигается путем воздействия на денежно-кредитную политику - разработка мероприятий в рамках денежно-кредитной политики.

Реализация данных мероприятий будет носить в большей степени не административный, а рыночный характер, и предполагает долгосрочный временной интервал.

Эффективность работы денежно-кредитной политики складывается из состояния денежного рынка как части финансового рынка, уровня развития и стабильности кредитной системы. Например, эффективность процентного канала трансмиссионного механизма современной денежно-

кредитной политики определяется реакцией рынка на изменение ставки рефинансирования.

Длительный лаг денежно-кредитной политики обусловлен многопрофильностью монетарных процессов, несмотря на то что Банк России обладает определенной оперативной самостоятельностью в установлении уровня процентных ставок, режимов рефинансирования.

Финансовая политика, проводимая государством в первую очередь основана на использовании налогово-бюджетных методов воздействия на экономические и социальные процессы, и работает в двух взаимосвязанных направлениях, формируя действия в рамках бюджетной и налоговой политики.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что актуальность внедрения нововведений в налоговую политику, создаст определенный результат для стимулирования развития бюджетной политики.

Налоговая политика, проводимая государством, является одной из составляющих управления объектами коммерческой недвижимости. Актуальной задачей данного сегмента является ориентация на финансовый результат в долгосрочной перспективе, поэтому для данного вида недвижимости характерно детальное планирование текущих налоговых платежей и повышенное внимание к налоговой эффективности, осуществляемых сделок по передаче прав на объекты недвижимости.

Разработка государственных программ, направленных на поступательное социально-экономическое развитие российского общества и выделение бюджетных средств на их финансирование, должна осуществляться после достижения определенного налогового потенциала экономики в целом и экономики отдельных регионов.

В качестве инструментов финансовой политики предусмотрены следующие меры воздействия:

1) налоговые действия: введение и отмена налогов; налоговые вычеты; освобождение от уплаты налогов; налоговые отсрочки, рассрочки, налоговые кредиты; специальные режимы налогообложения; разграничение налоговых полномочий между органами власти разных уровней; системы налогообложения; дифференциация налоговых ставок;

2) неналоговые действия: субсидии субъектам хозяйствования; государственные и муниципальные заказы; сметное и нормативно-подушевое финансирование услуг населению, социальные выплаты; таможенные пошлины, межбюджетные трансферты; государственные и муниципальные заимствования и гарантии; бюджетные кредиты и бюджетные инвестиции.

Каждый из представленных инструментов будет носить административный характер.

Таким образом, эффективное управление объектами недвижимости находится в прямой взаимосвязи с финансовой политикой, осуществляемой государством – управление налогообложением. Нововведения вводимые государством в области налогообложения призваны помочь собствен-

никам (компаниям-владельцам) получить важное конкурентное преимущество на рынке недвижимости.

Одним из основополагающих направлений реформирования налоговой системы является создание системы налогообложения недвижимости на основе рыночной стоимости. Цели реформирования налоговой системы в области налогообложения недвижимости направлены: на стимулирование развития рынка недвижимости и его легализации, а также эффективное использование земли, зданий и сооружений.

#### Список литературы

1. Абрамова М. А. Концепция развития денежной системы России в условиях модернизации национальной экономики : дис. ... д-ра экон. наук : спец. 08.00.10. М., 2014. 262 с.

2. Коробейникова Д. А., Савина О. В. Возможности саморегулирования и государственного регулирования в практике банков и платежных систем // Проблемы и перспективы экономического развития регионов : сборник статей Всероссийской научно-практической конференции (27 апреля 2017 г., г. Грозный). Грозный : Изд-во Чеченского гос. ун-та, 2017. С. 30–33.

3. Савина О. В. Первые шаги по внедрению национальной платежной системы в России // Потенциал развития агропродовольственного комплекса: социальный капитал, инновации, производство: международная интеграция : материалы Международной научно-практической конференции. Посвящается 75-летию юбилею заслуженного работника высшей школы Российской Федерации, доктора экономических наук, профессора Стукача Виктора Федоровича. Омск : Изд-во ФГБОУ ВО «Омский ГАУ», 2017. С. 272–274.

УДК 624.03

### ОСОБЕННОСТИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПЛЕКСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*Л. А. Степанченко, Е. В. Гурова*

*Волгоградский государственный технический университет*

Одним из новых и перспективных направлений в современной инвестиционно-строительной деятельности являются капиталовложения в инвестиционные проекты многофункциональных комплексов (МФК). Согласно определению СП 160.1325800.2014, многофункциональным комплексом называется комплекс, включающий два и более здания различного функционального назначения (в том числе многофункциональные), взаимосвязанные друг с другом с помощью планировочных приемов. Большинство аналитиков рынка недвижимости сходятся во мнении, что классический многофункциональный комплекс предполагает наличие трех и более прибыльных вариантов использования площадей, которые являются взаимосвязанными и создаются как единое целое. При этом, многофункциональные комплексы возводятся согласно целостному плану развития и