

УДК 332.1

DOI: 10.34670/AR.2023.74.48.069

Влияние деятельности жилищных накопительных кооперативов на развитие регионального рынка жилья

Владыка Марина Валентиновна

доктор экономических наук, профессор,
Институт экономики и управления,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет,
308015, Российская Федерация, Белгород, ул. Победы, 85;
e-mail: vladyka@bsu.edu.ru

Бурдинская Дарья Михайловна

заместитель директора Жилищного накопительного
кооператива «ЖБК-1»,
аспирант кафедры прикладной экономики
и экономической безопасности,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет,
308015, Российская Федерация, Белгород, ул. Победы, 85;
e-mail: burdinskay031@mail.ru

Чуб Маргарита Владимировна

кандидат экономических наук, доцент
кафедра учета, анализа и аудита,
Волгоградский институт управления – филиал
Российской академии народного хозяйства
и государственной службы при Президенте РФ;
400131, Российская Федерация, Волгоград, ул. Гагарина, 8;
e-mail: margarita2302@yandex.ru

Мочалова Яна Викторовна

кандидат экономических наук,
доцент кафедры прикладной экономики
и экономической безопасности,
Институт экономики и управления,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет»,
308015, Российская Федерация, Белгород, ул. Победы, 85;
e-mail: leschinskaya@bsu.edu.ru

Статья подготовлена в рамках государственного задания НИУ "БелГУ" FZWG-2023-0014, тема проекта «Пространственно-сетевое взаимодействие российских регионов в контексте новых вызовов технологического развития».

Аннотация

В статье подчеркивается важность влияния жилищных накопительных кооперативов на развитие регионального рынка жилья. Рассмотрены жилищные накопительные кооперативы (далее ЖНК) на региональных рынках жилья. Цель исследования - проанализировать деятельность ЖНК на примере «ЖБК-1», а также разработать основные перспективные направления развития таких кооперативов для повышения эффективности их деятельности на рынке жилья. Основными методами при проведении исследования явились методы научного сравнения, логического моделирования, анализа и синтеза. Определено понятие ЖНК и рассмотрены принципы их работы, раскрыты правовые основы регулирования деятельности ЖНК на рынке жилья. Проанализированы показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ ЦФО на первичном и вторичном рынке жилья, проведен анализ производственно-хозяйственной деятельности на примере Жилищного накопительного кооператива «ЖБК-1», который показал, что не были обнаружены нарушения установленного порядка ведения бухгалтерского учета, фактов нецелевого использования денежных средств нет. Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности ЖНК «ЖБК-1» соответствуют установленным пределам. Нарушений по сдаче отчетности в Центральный Банк России и замечаний по деятельности кооператива не выявлено. Это позволило авторам сделать вывод о том, что финансово-хозяйственную деятельность ЖНК «ЖБК-1» можно признать достаточно успешной и устойчивой на региональном рынке недвижимости. Предложены основные перспективные направления развития ЖНК с целью повышения эффективности их деятельности на рынке жилья, подчеркивается важность применения комплексного подхода, как со стороны самих ЖНК, так и со стороны государства.

Для цитирования в научных исследованиях

Владыка М.В., Бурдинская Д.М., Чуб М.В., Мочалова Я.В. Влияние деятельности накопительных жилищных кооперативов на развитие регионального рынка жилья // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 3А. С. 317-329. DOI: 10.34670/AR.2023.74.48.069

Ключевые слова

Жилищные накопительные кооперативы, рынок недвижимости, доступное жилье, организации, эффективность, регион, влияние.

Введение

В современных условиях развития экономики важным направлением государственной политики является решение проблемы обеспечения граждан доступным жильем. Жилье играет важнейшую роль в воспроизводстве только населения территорий, но и в воспроизводстве материальных и общественных благ. Также оно оказывает мультипликативный и синергетический эффект на развитие ресурсного, человеческого, инновационного и технико-технологического потенциалов территорий крупнейших агломераций страны. Поэтому развитие рынка жилья оказывает заметное влияние на эффективность и устойчивость функционирования экономики. Сегодня в Российской Федерации разработаны и реализуются множество проектов и программ для решения проблемы обеспеченности жильем населения. Такие как, национальные проекты «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», «Жилье и городская среда», федеральная целевая программа «Жилье для российской семьи», приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье», региональные программы стимулирования развития жилищного строительства и др. Следует отметить, что под указанные программы подходят не все, а некоторые категории граждан, которые ранжируются по отраслям и сферам деятельности, видам работы, определенному возрасту молодых семей и др.

Однако, несмотря на предпринимаемые меры, проблема обеспечения населения доступным и комфортным жильем остается одной из самых актуальных. Создание и развитие жилищных накопительных кооперативов (далее ЖНК) является одним из технологических механизмов роста доступности жилья и его приобретения для населения. Поэтому в условиях новой экономической реальности, санкционных вызовов и ограничений необходимо развитие региональных рынков жилья на основе новых механизмов и методов оценки эффективности доступности жилья в условиях бюджетных ограничений.

Реализация поставленной задачи требует повышения эффективности деятельности строительных организаций, оказание им необходимой поддержки, стимулирование их деятельности, разработку программы предоставления жилья гражданам на перспективу и т.д. Жилищные накопительные кооперативы помогают решить проблему потребности граждан в недвижимости, а также открывают широкие возможности для той части населения, которая не располагает крупными суммами для внесения первоначального взноса. Следовательно, одной из важных целей на сегодняшний день является разработка эффективной политики развития ЖНК на региональных рынках жилья.

Проблематика исследуемых вопросов носит актуальный характер и связана с растущими потребностями общества на рынке недвижимости.

При проведении исследования использовались труды российских и зарубежных ученых, ретроспективные методы изучения, аналитические обобщения информации, методы статистики, сравнения, анализа; изучение нормативно-правовых актов по вопросам становления российского рынка жилья; классификация, визуализация и табличные методы.

Обзор литературы

Следует отметить, что вопросы, связанные с деятельностью жилищных накопительных кооперативов на региональных рынках жилья рассматриваются в трудах российских ученых Антипенко Е. В. [Антипенко, 2018], Воропаева А. А. [Воропаев, 2011], Крашенникова П. В. [Крашенников, 2010], Лубсановой Н. Б. [Лубсанова, 2016], Мустафиной Г. Г. [Мустафина,

2015], Соболевой Ю. П. [Соболева, 2017], Хрипкова К. А. [Хрипков, 2017], Улицкой Н. Ю. [Улицкая, 2018].

Кроме того, значительный вклад в развитие, а также изучение жилищных накопительных кооперативов внесли зарубежные ученые, такие как, Лаферер А. [Laferrère, 2018], Хильбер К.А.Л. [Hilber, 2014] и другие. Таким образом, аналитический экскурс трудов отечественных и зарубежных учёных свидетельствует о большом интересе к данной теме и служит основой для дальнейшего изучения.

В данном исследовании поставлена задача – рассмотреть деятельность жилищно-накопительных кооперативов на региональных рынках жилья, проанализировать производственно-хозяйственную деятельность на примере жилищного накопительного кооператива «ЖБК-1», а также разработать основные перспективные направления развития с целью повышения эффективности их деятельности.

Деятельность Жилищных накопительных кооперативов (ЖНК) на региональных рынках жилья

Проблема доступности жилья была и остается важной в социально-экономическом аспекте. Жилищные накопительные кооперативы являются драйвером развития рынка недвижимости. Они обеспечивают растущие потребности населения в жилье, расширении возможностей его приобретения на взаимовыгодных условиях. Под жилищным накопительным кооперативом понимается добровольное объединение граждан с целью удовлетворения потребностей членов Кооператива в жилых помещениях [Господдержка корпорации ЖБК-1, 2023]. Законодательно ЖНК трактуется как потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства и в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения их паевых взносов.

Показательно, что из 85-и регионов страны только в 19-и субъектах действуют жилищные накопительные кооперативы – в Республиках Башкортостан, Марий Эл, Хакасия, Татарстан, в Крыму и Ханты-Мансийском автономном округе, Самарской, Белгородской, Нижегородской, Саратовской и Свердловской областях, Пермском, Красноярском, Краснодарском, Приморском, Алтайском краях, в Санкт-Петербурге и Москве.

По данным Банка России, который контролирует деятельность всех ЖНК, по состоянию на 9 апреля 2021 г. в перечень действующих на территории страны жилищных накопительных кооперативов включены 44 кооператива. Основные принципы работы ЖНК кооператива: принцип финансовой взаимопомощи заключается в том, что пайщикам (имеющим 50% финансовых средств на приобретение желаемого жилья) предоставляется возможность приобретать квартиры за счет накопительных средств других пайщиков; за счет внесения определенного размера паевых взносов пайщику устанавливается и начисляется объем площади в квадратных метрах; преимуществом вступления в ЖНК является твердая стоимость выкупленного жилья (то есть, если на рынке меняется ценовая политика в отношении квадратных метров, то стоимость выкупленных пайщиком квадратных метров не изменяется, поскольку они защищены от инфляции). Только новые квадратные метры приобретаются по новой цене; при условии накопления 50% и сроке членства не менее 2-х лет возможно вселение в кооперативную квартиру.

Представители ЖНК и местных властей считают, что это достаточно выгодный вариант, который сможет конкурировать с ипотекой. Такой вывод подтверждает и ситуация на рынке

жилья. С помощью ЖНК предоставляется возможность купить жилье в рассрочку, на первичном и вторичном рынке. Считаем, что большое влияние на выбор покупки для потребителя играют ценовые характеристики, которые варьируются в зависимости от местонахождения объекта недвижимости, типа недвижимости, условий и площади помещения и т.д.

Анализ средней рыночной стоимости на рынке жилья РФ

Проведем анализ ценовой политики по субъектам РФ ЦФО на первичном и вторичном рынке жилья. В таблице 1 наглядным образом представлены показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ ЦФО (в руб.).

**Таблица 1 – Показатели средней рыночной стоимости 1-го кв. метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ ЦФО (в рублях) (данные Министерства строительства и жилищно коммунального хозяйства РФ)
[Показатели средней рыночной стоимости ..., 2023]**

Регионы / Годы	2023			2022			2021		
	1 кв.	1 кв.	2. кв.	3. кв.	4 кв.	1 в.	2. кв.	3. в.	4 кв.
Белгородская	87179	63940	67414	86395	89545	45919	45919	48169	48715
Брянская	64651	44178	46044	64068	64105	31572	32593	34190	35729
Воронежская	77537	63073	65202	71678	76543	40251	41740	43785	45755
Ивановская	63313	48145	51001	61479	63302	34851	34851	35766	37375
Калужская	87956	59129	62927	76206	86914	43771	43771	44845	46863
Курская	73348	59964	64621	69397	71336	37014	38383	40264	42076
Липецкая	75740	56892	59601	72130	74845	39107	39107	39107	40867
Московская	133811	108488	111181	124263	131650	65752	68185	71526	74745
Орловская	70444	57048	59275	65806	69124	33930	35185	36909	38570
Москва	169679	152059	156513	161208	166044	118260	122636	128645	134434

Проведенный анализ показал, что показатели средней рыночной стоимости 1-го кв. метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ ЦФО (в рублях), представленные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, меняли свое значение на протяжении исследуемого периода времени. Можно отметить, что по всем регионам увеличилась стоимость жилья. Наибольший прирост стоимости зафиксирован в Калужской, Курской, Липецкой, Тверской и многих других областях. По Москве средняя цена за 1 кв. метр выросла незначительно. Таким образом, рыночная стоимость жилья на рынке недвижимости продолжала расти на протяжении всего исследуемого периода времени, что связано со спросом на него, инфляцией, высокой конкуренцией и т.д.

В таблице 2 наглядным образом представлены средние цены на вторичном рынке жилья по субъектам РФ в 2022 году поквартально. Можно заметить, что на вторичном рынке жилья также произошли изменения средних цен в зависимости от типа жилья (низкого качества, среднего качества, улучшенного качества, элитное). В основном на протяжении 3-х кварталов прослеживается тенденция к снижению средней стоимости квартир на вторичном рынке.

Так, по Белгородской области стоимость 1 кв. метра жилья в целом по всем типам квартир в 1 квартале составила 82429 руб., во 2 квартале 84194 руб. (+1765 руб.), а в 3 квартале она уменьшилась по сравнению с предыдущим и составила 78650 руб. (-5544 руб.). Что касается

квартир среднего качества, за 1 квартал 2022 года средняя стоимость составила 78917 руб., во 2 квартале она увеличилась и составила в абсолютном выражении 79069 руб. Однако, в 3 квартале 2022 г. наблюдается тенденция к снижению средней стоимости до 76858 руб. Кроме того, увеличился спрос на квартиры улучшенного качества, что также связано с ценовой политикой. В целом можно сказать, что для Белгородской области 2022 г. стал годом покупателя на рынке вторичной недвижимости.

По другим регионам средняя цена на вторичном рынке выросла (Брянская, Воронежская, Ивановская, Калужская, Костромская, Липецкая, Московская, Смоленская и другие области).

Таблица 2 – Средние цены на вторичном рынке жилья по субъектам Российской Федерации в 2022 году [Средние цены на вторичном рынке ..., 2022]

Регионы	на конец квартала, рублей за 1 кв. метр общей площади								
	I квартал			II квартал			III квартал		
	низкое	сред.	элит.	низкое	сред.	элит.	низкое	сред.	элит.
Белгородская	-	78917	-	-	79069	-	-	76858	-
Брянская	42928	56772	-	42928	56742	-	42928	57939	-
Воронежская	49138	66450	...	51977	69820	...	52032	70377	...
Ивановская	...	58752	57837	58210	...
Калужская	46918	73500	-	47740	77043	-	55685	76873	-
Курская	-	62104	92547	-	62179	93980	-	62903	91657
Липецкая	-	65286	...	-	69016	...	-	69381	...
Московская	103679	99160	86300	103512	99705	86300	103601	102419	88502
Орловская	50965	60367	-	50965	59181	-	49945	58122	-
Москва	-	248618	379925	-	248618	417989	-	255823	426479

Деятельность Жилищного накопительного кооператива «ЖБК -1» на рынке недвижимости

Сегодня по стране существует несколько десятков кооперативов, но опыт Белгородской области и конкретно Жилищного накопительного кооператива «ЖБК -1» – это уникальный опыт. Отличительная особенность ЖНК ЖБК-1 – покупка жилья по квадратным метрам. Статистика работы «ЖБК -1» подтверждает то, что схема приобретения жилья через данный механизм заслужила доверие в глазах клиентов [Господдержка корпорации ЖБК-1, 2023].

Проведем более подробный анализ производственно-хозяйственной деятельности на примере Жилищного накопительного кооператива «ЖБК-1».

Внешний аудит годовой бухгалтерской отчетности Жилищного накопительного кооператива «ЖБК-1» проведен в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА).

Результаты проведенной аудиторской проверки финансово-хозяйственной деятельности Жилищного накопительного кооператива «ЖБК-1» за 2021 г. позволили сделать следующие выводы и заключения.

Общий объем паевых накоплений членов Кооператива по состоянию на 31.12.2021 составил 685519 тыс. руб. Направлено из паевого фонда на приобретение жилых помещений 222960 тыс. руб. Резервный капитал сформирован в полном объеме в размере 1,5% от паевого фонда кооператива и составляет 10439 тыс. руб.

Кооператив имеет три расчетных счета: два в Белгородском ОСБ № 8592 (для паевых

взносов с остатком по состоянию на 31.12.2021 в сумме 14270524,92 рублей, для вступительных и членских взносов по состоянию на 31.12.2021 в сумме 145614,48 рублей), один в Банке Филиал «Центрального» Банка ВТБ (ПАО) с остатком 68734,76 руб. для размещения денежных средств на депозит. В Банке Филиал «Центрального» Банка ВТБ (ПАО) размещен краткосрочный депозит на сумму 173000 тыс. руб. Остатки по счетам подтверждаются выписками Банка [Господдержка корпорации ЖБК-1, 2023].

При проверке правильности начисления заработной платы, удержаний из заработной платы и начислений на ФОТ нарушений не установлено.

В 2021 г. в Кооператив поступали вступительные, членские и паевые взносы. Таким образом, ЖНК в бухгалтерском учете сделаны все необходимые записи по начислению и оплате вступительных, членских и паевых взносов.

В таблице 3 представлена структура исполнения годовой сметы расходов членских и вступительных взносов Кооператива за 2021 год. Сметой доходов и расходов, утвержденной общим собранием членов Кооператива, предусмотрено расходование членских и вступительных взносов по следующим направлениям.

Таблица 3 – Направления расходования членских и вступительных взносов ЖНК «ЖБК-1», тыс. руб. [Жилищный накопительный ..., 2021]

Наименование показателя	Значение
Заработная плата	800
Взносы с заработной платы	240
Услуги банка, инкассации	320
Аренда помещения	1320
Услуги нотариуса	152
Расходы на проведение собраний, мероприятий	283
Хозяйственные расходы, содержание офиса и техники	220
Информационные, аудиторские услуги	315
Расходы на программное обеспечение	482
Прочие расходы	200
Всего	4332

Согласно данным бухгалтерского учета Кооператива фактические расходы по содержанию Кооператива за 2021 г. представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Фактические расходы по содержанию ЖНК «ЖБК-1», за 2021 год, тыс. руб. [там же]

Наименование показателя	Значение
Заработная плата	736
Взносы с заработной платы	196
Услуги банка, инкассации	200
Аренда помещения	1227
Услуги нотариуса	8
Расходы на проведение собраний, мероприятий	21
Хозяйственные расходы, содержание офиса и техники	58
Информационные, аудиторские услуги	150
Всего	2596

Экономия сметы расходов составила 1736 тыс. руб. В связи с достаточным

финансированием текущей деятельности Кооперативом не был использован резервный фонд, предназначенный для покрытия убытков.

В 2021 г. Кооперативом были получены:

- 1) доход от размещения денежных средств на счетах в банках в сумме 625500,27 руб.;
- 2) плата за пользование денежными средствами, предоставленными Кооперативом пайщикам, находящимися в периоде погашения в сумме 7939595,71 руб.;
- 3) получены пени, штрафы в сумме 39772,78 руб.;
- 4) списанная кредиторская задолженность с истекшим сроком в сумме 21049,89 руб.;
- 5) доходы от сдачи недвижимого имущества в аренду в сумме 190939,26 руб.;
- 6) прочие доходы в сумме 15472,59 руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. после уплаты налогов, имеется прибыль, подлежащая распределению, в сумме 11041368,62 руб.

В ходе ревизионной проверки не обнаружены нарушения установленного порядка ведения бухгалтерского учета, фактов нецелевого использования денежных средств нет. Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности ЖНК «ЖБК-1» соответствуют установленным пределам. Нарушений по сдаче отчетности в Центральный Банк России и замечаний по деятельности кооператива не выявлено.

Таким образом, финансово-хозяйственную деятельность ЖНК «ЖБК-1» можно признать достаточно успешной и устойчивой на региональном рынке недвижимости.

Перспективы развития ЖНК на рынке недвижимости

На основе проведенного исследования выявлены перспективные направления развития ЖНК с целью повышения эффективности его деятельности на рынке недвижимости (рис. 1).

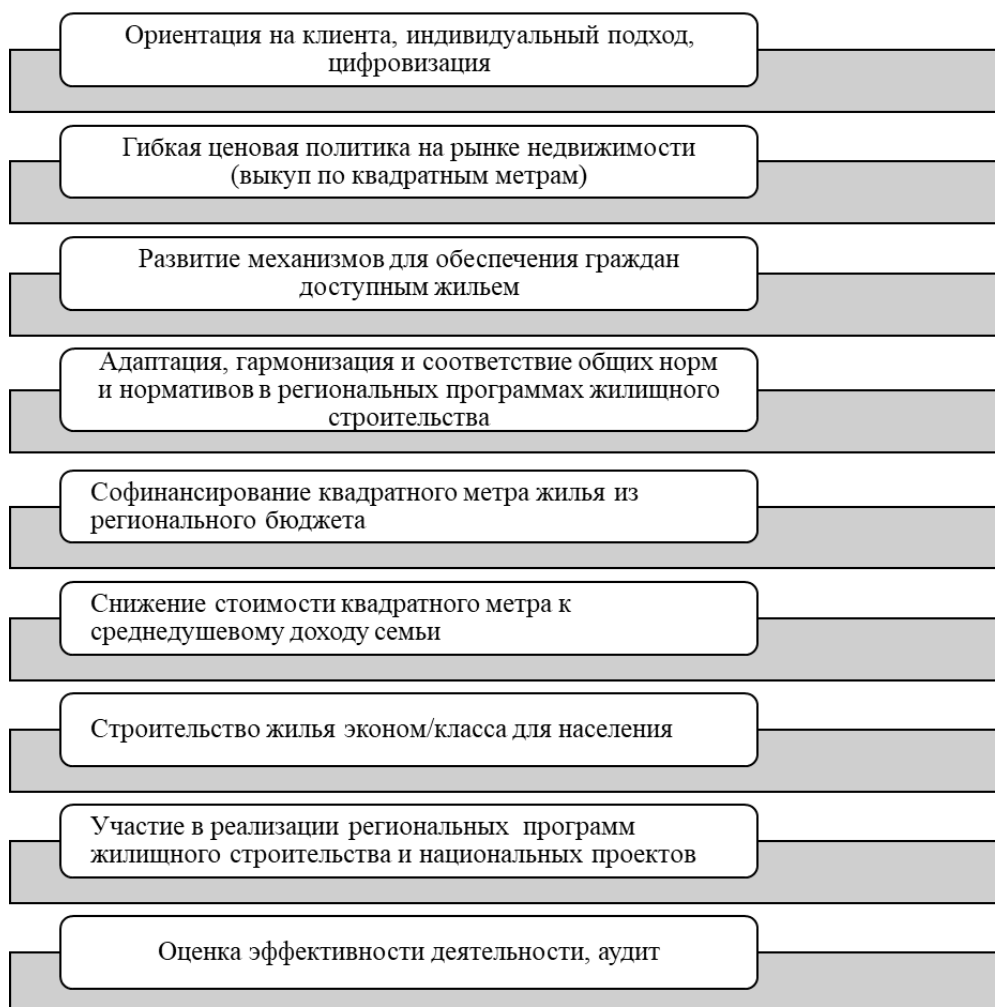
Предложенные направления развития ЖНК на рынке недвижимости помогут не только расширить область деятельности данных хозяйствующих субъектов, но и привлечь большое количество пайщиков на взаимовыгодных условиях сотрудничества.

Важным направлением развития ЖНК является ориентация на клиента, а также индивидуальный подход к нему (необходимо учитывать спрос и запросы потребителей, уровень их предпочтений и т.д.). Отдельно стоит остановиться на цифровизации и ее инструментах в современных реалиях времени. Высокая скорость развития и распространения инновационных цифровых технологий за последние годы в значительной степени сменили облик основных отраслей социальной и экономической сфер. Большинство крупных организаций стремится перенести все процессы бизнеса в цифровую среду, таким образом, значительно снижая количество лишних затрат и повышая охват экономических процессов. В интернет-среде образуется гигантский по диапазону рынок с широкомасштабной конкуренцией и высоким развитием роста всех его звеньев (компаний, продуктов, услуг и потребителей). На сегодняшний день рыночная стоимость недвижимости определяется именно такой электронно-цифровой технологией, как цифровизация.

В условиях цифровизации экономики одним из важнейших факторов является преимущество в конкуренции на рынке недвижимости, в качестве которого выступает способность анализа и обработки большого количества поступаемых данных.

Цифровизация подразумевает собой широкомасштабную деконструкцию подхода к бизнесу и повышение компанией эффективности за счёт автоматизации ее бизнес-процессов, а также организацию согласованной работы информационных систем.

Современные технологии позволяют не только реализовать, но и осуществить правильную оценку стоимости недвижимости. Методы цифровизации позволяют накапливать информацию о недвижимости.



Разработано авторами

Рисунок 1 – Основные перспективные направления развития ЖНК на рынке недвижимости

С переходом в онлайн формат предоставляется возможность для каждого клиента просмотреть презентацию проектов недвижимости, выбрать индивидуальный проект под свои конкретные запросы. Так, на некоторых сайтах, специализирующихся на продаже недвижимости, можно найти квартиру, посмотреть её планировку онлайн в 3D-формате, решить, подходит она покупателю или нет. Далее необходимо выбрать квартиру и оплатить вступительный взнос.

Гибкая ценовая политика – один из ключевых моментов, имеющих привлекательность для клиента. Она должна подстраиваться под изменяющиеся условия на рынке и клиентов.

Развитие механизмов для обеспечения граждан доступным жильем представляет собой поиск наиболее эффективных вариантов и предложений для клиентов, использование цифровых инструментов, а также систему гарантий и надежности при совершении сделок на рынке

недвижимости.

Другим важным направлением развития является совершенствование законодательной базы. Следует отметить, что действующее законодательство в полной мере не обеспечивает интересы застройщиков, что например, касается порядка оформления права собственности на недвижимость.

Оценка эффективности деятельности, аудит и контроль позволят своевременно выявить ошибки в текущей деятельности, снизить риски экономической безопасности, а также уменьшить вероятность потерь в будущем.

Выводы

В целом можно сделать вывод, что у ЖНК есть все основания для дальнейшего развития. Это объясняется увеличивающимся спросом со стороны граждан, желающих приобрести недвижимость или улучшить свои жилищные условия. Следовательно, в современных условиях ставится задача повышения эффективности деятельности ЖНК на рынке недвижимости, которая должна быть решена путем комплексного подхода, как со стороны самих ЖНК, так и со стороны государства. Так, грамотная и эффективная политика со стороны государственных и региональных органов власти, заключающаяся в создании необходимой нормативно-правовой базы, ее совершенствовании позволят стимулировать деятельность ЖНК на рынке.

Библиография

1. Антипенко Е. В. Инновации и новые технологии в сфере ЖНК как способ повышения качества услуг // *Фундаментальные и прикладные исследования: от теории к практике*. 2018. № 3. С. 64-69.
2. Владыка М. В., Бурдинская Д. М., Горбунова Е. И. Развитие методов государственного банковского регулирования и надзора: федеральный и региональный аспекты реформирования // *Фундаментальные исследования*. 2017. № 2. С. 114-119.
3. Владыка М. В., Бурдинская Д. М., Морозова В. В. Риски на рынках недвижимости // *Экономическая безопасность социально-экономических систем: вызовы и возможности*. 2019. № 1. С. 51-54.
4. Воропаев А. А. Жилищные накопительные кооперативы: новые формы о главном // «Центр инвестиционного просвещения». 2011. URL: <https://ecs.school.hse.ru/data/2011/04/22/1210966204/93pdf?ysclid=le6sy9smam215257014> (дата обращения: 16.02.2023).
5. Господдержка, 2023 // Аналитический портал. URL: <https://belbeton.ru/wnc/state-support/> (дата обращения 13.02.2023).
6. Жилищный накопительный кооператив «ЖБК-1», 2022 // Аналитический портал. URL: <https://belbeton.ru/wnc/how-to-join/> (дата обращения: 11.02.2023).
7. Крашеников П. В. Жилищное право. М.: Статут, 2010. 413 с.
8. Лубсанова Н. Б. Современные проблемы развития рынка жилья Республики Бурятия // *Экономика и предпринимательство*. 2016. № 10-3 (75-3). С. 225-228.
9. Мустафина Г. Г. Жилищно-строительные кооперативы в РФ: тенденции развития и практика реализации // *Государственное и муниципальное управление в XXI в.: теория, методология, практика*. 2015. № 20. С. 51-55.
10. Показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ ЦФО // Аналитический портал. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/opendata/7707780887-price/> (дата обращения 13.02.2023).
11. Соболева Ю. П., 2017. Проблемы улучшения жилищных условий граждан на муниципальном уровне // *OrelSIET bulletin*. 2017. № 3 (33). С. 146-151.
12. Средние цены на вторичном рынке жилья по субъектам Российской Федерации в 2022 году // Аналитический портал. URL: <https://rosstat.gov.ru/search> (дата обращения 13.02.2023).
13. Улицкая Н. Ю. Правовое регулирование рынка жилой недвижимости // *Вектор экономики*. 2018. № 4 (22). С. 162-172.
14. Хрипков К. А. Повышение эффективности в сфере ЖНК // *Научно-практический журнал «Аллея Науки»*. 2017. № 16. С. 2-6.

15. Hilber C. A. L. The Mortgage Interest Deduction and its Impact on Homeownership Decisions // The Review of Economics and Statistics. 2014. No. 96 (3). P. 618-637.
16. Laferrère A. Housing Policy: Low Income Households in France, 2018 // A Companion to Urban Economics. Vol. 1. P. 159-178. URL: citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.501.4989&rep (дата обращения: 01.03.2023).
17. Vladyka M. V., Strybkova E. A., Kalugin V. A., Veretennirova I. I., Burdinskaya D. M. Instrumental methods for cluster development in regions of the Russian Federation (дата обращения: 01.03.2023).

The impact of the activities of accumulative housing cooperatives on the development of the regional housing market

Marina V. Vladyka

Doctor of Economics, Professor,
Department of Applied Economics and Economic Security,
Institute of Economics and Management, Belgorod State National Research University,
308015, 85 Pobedy St, Belgorod, Russian Federation;
e-mail: vladyka@bsu.edu.ru

Dar'ya M. Burdinskaya

Deputy Director of Housing Cumulative Cooperative «ZhBK-1»,
Graduate student, Department of Applied Economics
and Economic Security,
Institute of Economics and Management,
Belgorod State National Research University,
308015, 85 Pobedy St, Belgorod, Russian Federation;
e-mail: burdinskay031@mail.ru

Margarita V. Chub

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Department of Accounting, Analysis and Audit,
Volgograd Institute of Management – branch of RANEP
(Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration),
400131, 8 Gagarina St, Volgograd, Russian Federation;
e-mail: margarita2302@yandex.ru

Yana V. Mochalova

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Department of Applied Economics and Economic Security,
Institute of Economics and Management,
Belgorod State National Research University,
308015, 85 Pobedy St, Belgorod, Russian Federation;
e-mail: leschinskaya@bsu.edu.ru

Abstract

The article emphasizes the importance of the influence of housing savings cooperatives on the development of the regional housing market. Housing accumulative cooperatives (hereinafter referred to as LCCs) in the regional housing markets are considered. The purpose of the study is to analyze the activities of ZHNCS on the example of «ZHBK-1», as well as to develop the main promising directions for the development of such cooperatives to improve the efficiency of their activities in the housing market. The main methods in conducting the research were the method of scientific comparison, logical reasoning, and the method of analysis. The concept of LCCs is defined and the principles of their operation are considered. The legal basis for regulating the activities of ZHNCS in the housing market has been studied. The indicators of the average market value of one square meter of the total area of residential premises in the subjects of the RF Central Federal District in the primary and secondary housing market are analyzed. The analysis of production and economic activity on the example of Housing accumulative cooperative «ZhBK-1» is carried out. This analysis showed that there were no violations of the established accounting procedure, there were no facts of misuse of funds. The standards for assessing the financial stability of the activities of ZHNK «ZhBK-1» correspond to the established limits. Violations of reporting to the Central Bank of Russia and comments on the activities of the cooperative were not revealed. This allowed the author to conclude that the financial and economic activities of ZHNK «ZhBK-1» can be considered quite successful and stable in the regional real estate market. The main promising directions of the development of housing and communal services are proposed in order to increase the efficiency of their activities in the housing market. The importance of applying an integrated approach, both on the part of the LCCs themselves and on the part of the state, is emphasized.

For citation

Vladyka M.V., Burdinskaya D.M., Chub M.V., Mochalova Ya.V. (2023) Vliyaniye deyatel'nosti nakopitel'nykh zhilishchnykh kooperativov na razvitiye regional'nogo rynka zhil'ya [The impact of the activities of accumulative housing cooperatives on the development of the regional housing market]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (3A), pp. 317-329. DOI: 10.34670/AR.2023.74.48.069

Keywords

Housing savings cooperatives, real estate market, affordable housing, organizations, efficiency, region, influence.

References

1. Antipenko E. V. (2018) Innovatsii i novyye tekhnologii v sfere ZHNK kak sposob povysheniya kachestva uslug [Innovations and new technologies in the field of housing and communal services as a way to improve the quality of services]. *Fundamental'nyye i prikladnyye issledovaniya: ot teorii k praktike* [Fundamental and applied research: from theory to practice], 3, pp. 64-69.
2. Voropaev A.A. (2011) Zhilishchnyye nakopitel'nyye kooperativy: novyye formy o glavnom [Housing savings cooperatives: new forms about the main thing]. *Centr investitsionnogo prosveshcheniya* [Investment Educationis Centrum]. Available at: <https://ecschoo1.hse.ru/data/2011/04/22/1210966204/93pdf?ysclid=le6sy9smam215257014> (accessed 02February 2023).
3. Vladyka M. V., Burdinskaya D. M., Gorbunova E. I. (2017) Razvitie metodov gosudarstvennogo bankovskogo regulirovaniya i nadzora: federal'nyj regional'nyj aspekty reformirovaniya [Development of methods of state banking regulation and supervision: federal and regional aspects of reform]. *Fundamental'nye issledovaniya* [Fundamental esetapplicatae], 2, pp. 114-119.
4. Vladyka M. V., Burdinskaya D. M., Morozova V. V. (2019) Riski na rynkakh nedvizhimosti [Risks in real estate

- markets]. *Ekonomicheskaya bezopasnost' sotsial'no-ekonomicheskikh sistem: vyzovy i vozmozhnosti* [Economic security of socio-economic systems: challenges and opportunities], 1, pp. 51-54.
5. *Gospodderzhka* (2023) [State support]. *Analytical portal* [Analytical portal]. Available at: <https://belbeton.ru/wnc/state-support/> (accessed 13 February 2023).
 6. Zhilishchnyy nakopitel'nyy kooperativ «ZHBK-1» (2022) [Zhilishchnyy nakopitel'nyy kooperativ «ZHBK-1», 2022]. *Analiticheskiy portal* [Analytical portal]. Available at: <https://belbeton.ru/wnc/how-to-join/> (accessed 11 February 2023).
 7. Krashennikov P. V. (2010) *Zhilishchnoe pravo* [Housing law]. Moscow, “Statut” Publ., 413 p.
 8. Lubsanova N. B. (2016) Sovremennyye problemy razvitiya rynka zhil'ya Respubliki Buryatiya [Modern problems of housing market development in the Republic of Buryatia]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Economics and Entrepreneurship], 10-3 (75-3), pp. 225-228.
 9. Mustafina G. G. (2015) Zhilishchno-stroitel'nyye kooperativy v RF: tendentsii razvitiya i praktika realizatsii [Housing and construction cooperatives in the Russian Federation: development trends and implementation practice]. *Gosudarstvennoye i munitsipal'noye upravleniye v XXI v.: teoriya, metodologiya, praktika* [State and municipal management in the XXI century: theory, methodology, practice], 20, pp. 51-55.
 10. *Pokazateli sredney rynochnoy stoimosti odnogo kvadratnogo metra obshchey ploshchadi zhilogo pomeshcheniya po sub'yektam RF TSFO* (2023) [Indicators of the average market value of one square meter of the total area of residential premises in the subjects of the Russian Federation of the Central Federal District]. *Analiticheskiy portal* [Analytical portal]. Available at: <https://minstroyrf.gov.ru/pendata/7707780887-price/> (accessed 13 February 2023).
 11. Soboleva Yu. P. (2017) Problemy uluchsheniya zhilishchnykh usloviy grazhdan na munitsipal'nom urovne [Problems of improving the living conditions of citizens at the municipal level]. *OrelSIET bulletin*, 3 (33), pp. 146-151.
 12. *Sredniye tseny na vtorichnom rynke zhil'ya po sub'yektam Rossiyskoy Federatsii v 2022 godu* (2022) [Average prices on the secondary housing market in the constituent entities of the Russian Federation in 2022]. *Analiticheskiy portal* [Analytical portal]. Available at: <https://rosstat.gov.ru/search> (accessed 13 February 2023).
 13. Ulitskaya N. Yu. (2018) Pravovoye regulirovaniye rynka zhiloy nedvizhimosti [Legal regulation of the residential real estate market]. *Vektor ekonomiki* [Vector of the economy], 4 (22), pp. 162-172.
 14. Khripkov K. A. (2017) Povysheniye effektivnosti v sfere ZHNK [Increasing efficiency in the field of ZhNK]. *Nauchno-prakticheskiy zhurnal «Alleya Nauki»* [Scientific and practical journal “Avenue of Science”], 16, pp. 2-6.
 15. Hilber C. A. L. (2014) The Mortgage Interest Deduction and its Impact on Homeownership Decisions. *The Review of Economics and Statistics*, 96 (3), pp. 618-637.
 16. Laferrère A. (2018) Housing Policy: Low Income Households in France. *A Companion to Urban Economics*. Available at: citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.501.4989&rep (accessed 01 March 2023).
 17. Vladyka M. V., Strybkova E. A., Kalugin V. A., Veretennirova I. I., Burdinskaya D. M. (2017) *Instrumental methods for cluster development in regions of the Russian Federation*.