

20. Nikolaeva E. V. Evolution of the points of view on the issue of transactional costs // Bulletin of Chelyabinsk state university. 2008. No. 1. P. 56–61.

21. Kulagin I. I., Semikin D. V. Approaches to stable economic development of the region // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2013. No. 1 (22). P. 191–195.

Как цитировать статью: Леденёва М. В., Гущина И. А. Эволюционный механизм транзакционных издержек // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2016. № 4 (37). С. 133–139.

For citation: Ledeneva M. V., Gushchina I. A. The evolutionary mechanism of transaction costs // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2016. No. 4 (37). P. 133–139.

УДК 336.02
ББК 65.261

Rudakova Ekaterina Mikhailovna,
post-graduate student
of the department of economics and management,
Volgograd Business Institute,
Volgograd,
e-mail: kate2485@yandex.ru

Рудакова Екатерина Михайловна,
аспирант
кафедры экономики и управления
Волгоградского института бизнеса,
г. Волгоград,
e-mail: kate2485@yandex.ru

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ

DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE PRIORITY DEVELOPMENT AREAS

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством

08.00.05 – Economics and management of national economy

В статье проведен анализ статистических данных об обеспеченности жильем в Российской Федерации за период с 2011 по 2015 год и предложен механизм разрешения проблемы обеспечения жильем россиян. Сделан вывод о потере бюджетных средств вследствие реализации проекта строительства жилья на территории опережающего развития и об объемах строительства, которые могут компенсировать вложения. Спрогнозирован объем налоговых поступлений при строительстве жилья в соответствии с существующим механизмом налогообложения и при применении для развития региона Закона «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации».

The article analyzes statistical data on housing in the Russian Federation for the period from 2011 to 2015 and proposes the mechanism for resolving the problem of housing provision of the Russians. The conclusion is made about the loss of the budgetary funds due to implementation of the housing construction project at the priority development areas and about construction volumes, which can payback the investments. The volume of tax earnings from the housing construction is forecasted, which complies with the existing mechanism of taxation and application of the law «On the territories of advanced socio-economic development in the Russian Federation» for regional development.

Ключевые слова: территория опережающего развития, налоговые доходы, оптимизация, обеспеченность жильем, налог на добавленную стоимость, налог на доходы физических лиц, налог на прибыль, строительство жилья, налоговая составляющая, рынок доступного жилья, льготы при налогообложении.

Keywords: priority development area, tax revenues, optimization, housing, value added tax, tax to incomes of physical persons, profit tax, housing construction, tax component, affordable housing market, taxation benefits.

Ни для кого не секрет, что цена квадратного метра в России постоянно растет. Несмотря на кризисные явления, экономические процессы не замерли на месте. Прежде всего, это касается сферы строительства недвижимости. Если во время кризиса стоимость жилья на рынке недвижимости упала, то сейчас наблюдается обратный процесс. Но только ли этим можно объяснить те многочисленные проблемы, связанные с незаконченным строительством объектов и играет ли в этом процессе роль налоговая составляющая? Следовательно, можно сделать вывод, что в настоящее время существующие способы решения жилищной проблемы нуждаются в доработке.

Основным показателем уровня жилищной обеспеченности является количество квадратных метров жилья, приходящихся на одного жителя региона. «Представляется, что приток инвестиций в сегмент жилищного строительства на территории опережающего развития способен активизировать процессы жилищного строительства в регионе и повысить уровень обеспеченности населения жильем» [1]. Целью написания данной статьи является оценка экономического эффекта от применения Закона «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» для реализации проекта «рынка доступного жилья» [2].

Статистические данные показывают, что «...жилищная проблема стоит перед sixty процентами росси-

ян, при этом для половины из них жилищная проблема стоит достаточно остро и требует решения в ближайшие три года, а каждая четвертая семья имеет жилье, находящееся в плохом состоянии. Общая потребность населения Российской Федерации в жилье составляет 1 579 000 000 квадратных метров, и для удовлетворения этой потребности необходимо увели-

чить фонд жилья на 46 %, то есть существует необходимость выхода на темпы строительства одного квадратного метра жилья на каждого гражданина в год». Такое предположение прозвучало в Послании Президента Российской Федерации за 2013 год [3], однако, как видно из рисунка, на сегодняшний день необходимые темпы строительства так и не достигнуты.

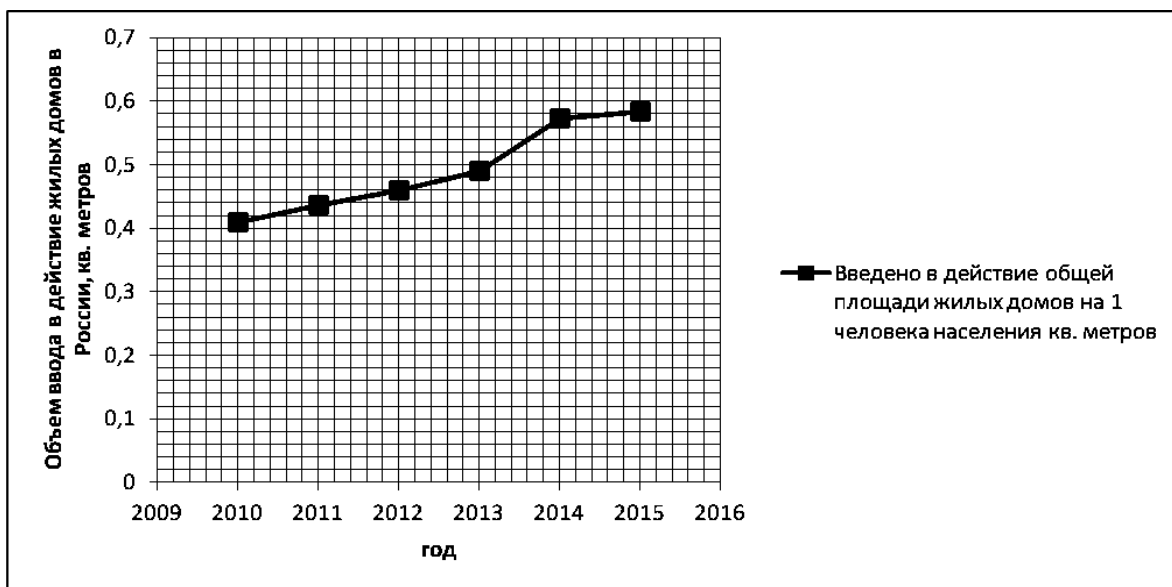


Рисунок. Динамика строительства жилья в Российской Федерации с 2011 по 2015 годы, кв. м на человека [4]

По нашему мнению, решение данной проблемы становится возможным за счет применения особого налогового режима территорий опережающего социально-экономического развития, предусмотренного Федеральным законом «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» от 29.12.2014 № 473-ФЗ [5].

«Территория опережающего развития (далее — ТОР) — экономическая зона со льготными налоговыми условиями, упрощенными административными процедурами и другими привилегиями в России, создаваемая для привлечения инвестиций, ускоренного развития экономики и улучшения качества жизни населения» [6].

Для зарегистрированных в ТОР частных предпринимателей и юридических лиц будут действовать налоговые льготы: налоговые каникулы, сниженные налоговые ставки, льготные ставки по социальному страхованию, льготный таможенный режим. Кроме того, для создания территорий опережающего развития законом закреплена возможность нанимать иностранных специалистов и рабочих. Это позволит обеспечивать растущие потребности региона в рабочей силе для запуска инвестиционных проектов.

В основе создания территории опережающего развития находится принцип широкомасштабного налогового стимулирования. Статус резидента территории опережающего развития устанавливается на 70 лет и позволяет получить в первые пять лет участия в проекте освобождение от налога на прибыль, налога на имущество, ввозных и вывозных таможенных пошлин. Режим территории опережающего развития разрешает в первые десять лет снизить налоговую нагрузку по страховым взносам с 30 % до 7,6 %. Безвозмездно для строительства жилья предоставляется

земельный участок и возводится инфраструктура за счет средств, выделяемых государством.

Очевидно, что строительство с учетом таких законодательных преференций становится выгодным для инвестора, однако для бюджета оборачивается падением доходов. Вследствие чего встает вопрос о разработке механизма, позволяющего оптимизировать процесс финансирования жилищного строительства и определить необходимый масштаб строительства. При этом проект строительства жилья на территории опережающего развития предполагает не просто достижение социальных и экономических целей, но и образование новых рабочих мест на перспективу. Увеличение оплаты труда наемных работников стимулирует «...спрос на потребительском рынке, что приводит к росту активности в сфере бизнеса, а также улучшению качества жизни населения» [7].

Автором было выявлено, что за счет роста строительства на территории опережающего развития происходит рост налогооблагаемой базы и увеличение налоговых поступлений в бюджет. А также появляется дополнительный спрос на товары и услуги на внутреннем рынке территории опережающего развития, следовательно, стимулируется развитие действующих производственных мощностей и возникают новые предприятия по производству строительных материалов, расширяется спрос на строительные и проектно-изыскательские работы. Для обоснования **актуальности** поставленной цели автором были поставлены следующие **задачи**: смоделировать компоненты, необходимые для расчета налога на доходы физических лиц, налога на добавленную стоимость, налога на прибыль. Затем на их основе рассчитать объем налоговых поступлений при реализации проекта на территории со стандартным

налогообложением и налогообложением территории опережающего развития.

В рамках исследования был составлен прогноз налоговых поступлений по трем основным налогам: НДФЛ, прибыль и НДС [8] из расчета реализации проекта на территории с численностью населения 20 000 человек. Прогнозирование производилось в несколько этапов.

На первом этапе был рассчитан прогнозируемый подоходный налог с физических лиц на основе данных таблицы 1.

Таблица 1

Прогнозируемый подоходный налог с физических лиц на территории опережающего развития

Наименование расчетных показателей территории опережающего развития	Показатели
Среднемесячная численность работников, занятых на территории опережающего развития, тыс. чел.	20 000,0
Среднемесячная оплата труда на территории опережающего развития, руб.	10 640,0
Фонд оплаты труда работников территории опережающего развития, руб.	2 553 600 000,0
Часть Фонда оплаты труда на территории опережающего развития, на которую распространяются льготы, руб.	510 700 000,0
Облагаемый налогом фонд оплаты труда на территории опережающего развития, руб.	2 042 900 000,0
Ставка налога, %	13
Сумма НДФЛ, млн руб.	265 600 000,0
Инфляционные ожидания в прогнозируемом периоде, %	8,0
Коэффициент отставания роста оплаты труда от темпов инфляции	0,8

Источник: составлено автором по материалам исследования.

Численность работников предполагаемого для реализации проекта строительства жилья на территории опережающего развития принимается по данным органов статистического наблюдения за отчетный период, предшествующий прогнозируемому, с учетом предполагаемых изменений. На численность занятых территориями опережающего развития оказывают влияние такие показатели, как изменение объемов производства продукции и производительности труда, изменение форм собственности предприятий, количество предприятий, факторы демографического характера.

Рассчитаем показатели на прогнозируемый период, например, численность работников по региону. Допустим, что в прогнозируемом отчетном периоде численность работников по региону равна 20 000 человек. Среднемесячная оплата труда составляла 10 000 рублей. С учетом инфляционных ожиданий и коэффициента отставания роста оплаты труда от темпов инфляции среднемесячная оплата труда в прогнозируемом году составит:

$$10000 + (10000 \times 8\% \times 0,8) / 100\% = 10\,640,0 \text{ руб.}$$

Расчетный коэффициент отставания темпов оплаты труда от изменения цен напрямую связан с темпами роста объемов производства и производительности труда, уровня инфляционных ожиданий, роста заработной платы

работников бюджетной сферы и оплаты труда в отраслях, связанных с материальным производством.

Фонд оплаты труда на прогнозируемый период рассчитывается как произведение численности сотрудников, занятых на территории опережающего развития, среднемесячной оплаты труда и количества месяцев. Таким образом, фонд оплаты труда за год составит:

$$10\,640 \times 12 \times 20\,000 = 2\,553\,600\,000 \text{ руб.}$$

Каждый налог имеет свою налогооблагаемую базу, но некоторые составляющие налоговой базы перекликаются. Компоненты для расчета одного налога входят в состав налогооблагаемой базы другого налога [9]. Например, фонд оплаты труда является основой налогооблагаемой базы для налога на доходы физических лиц, но в то же время частично входит в состав налогооблагаемой базы налога на добавленную стоимость и налога на прибыль организаций.

Обычно для расчета прогнозируемых значений льготную часть фонда оплаты труда принимают в размере 20 % по отношению к общему фонду оплаты труда отчетного периода. В нашем случае величина льготной части фонда оплаты труда будет равна:

$$2\,553\,600\,000,0 \times 20\% / 100\% = 510\,700\,000,0 \text{ руб.}$$

Налогооблагаемый фонд оплаты труда исчисляется как разница между общим фондом оплаты труда и его льготной составляющей. В нашем примере:

$$2\,553\,600\,000,0 - 510\,700\,000,0 = 2\,042\,900\,000,0 \text{ руб.}$$

Сумма подоходного налога будет равна:

$$2\,042\,900\,000,0 \times 13\% / 100\% = 265\,600\,000,0 \text{ руб.}$$

С физических лиц 15 % подоходного налога поступают в местный бюджет, то есть 39 840 000,0 руб., 85 % — в бюджет субъекта, то есть 225 760 000,0 руб.

На втором этапе рассчитываем прогноз поступлений налога на прибыль по следующим данным таблицы 2:

Таблица 2

Прогнозируемый налог на прибыль на территории опережающего развития

Наименование расчетных показателей территории опережающего развития	Показатели
Валовая прибыль, руб.	535 400 000,0
Льготы по налогу на прибыль, руб.	42 800 000,0
База по налогу на прибыль, руб.	1 470 800 000,0
Ставка налога, %	20 % при обычном налогообложении, 5 % при налогообложении в ТОР
Причитается налога на прибыль:	
при обычном налогообложении, руб.	294 160 000,0
при налогообложении в ТОР, руб.	73 500 000,0

Источник: составлено автором по материалам исследования.

Таблица 3

Прогнозируемый НДС на территории опережающего развития

Наименование расчетных показателей территории опережающего развития	Показатели
Фонд оплаты труда работников материальной сферы территории опережающего развития, включаемый в себестоимость, руб.	221 600 000,0
Фонд социального страхования, медицинское страхование, ПФР (30 % от общего ФОТ), руб.	6 648 000,0
Прибыль, руб.	53 540 000,0
Акцизы, руб.	3 000 000,0
Амортизационные отчисления, руб.	4 000 000,0
Прочие расходы, руб.	500 000,0
Добавленная стоимость, руб.	91 710 000,0
Добавленная стоимость по необлагаемым налогом на добавленную стоимость суммам, руб.	13 750 000,0
Подлежащая налогообложению добавленная стоимость, руб.	77 960 000,0
Средняя ставка налога, %	18,0

Источник: составлено автором по материалам исследования.

Отчисления на социальное и медицинское страхование и ПФР, планируются, исходя из 30 % от расчетного значения прогнозного значения фонда оплаты труда работников сферы материального производства:

$$221600000,0 \times 30 \% / 100 = 66\,500\,000,0 \text{ руб.}$$

Валовая прибыль для расчета налога на добавленную стоимость — 535 400 000,0 руб.

Условно примем акцизы в сумме 3 000 000,0 руб., а амортизационные отчисления в сумме 4 000 000,0 руб. Прогноз по прочим денежным расходам равен 5 000 000,0 руб. Добавленная стоимость рассчитывается как суммарное значение вышеуказанных компонентов. В нашем примере она равна 917 100 000 руб.

Необлагаемые НДС суммы добавленной стоимости [11] определяются в соответствии с главой № 21 Налогового Кодекса Российской Федерации. Они включают стоимость: «...товаров, экспортируемых за пределы государства, услуг пассажирского транспорта, услуг в сфере образования, строительства жилья, финансирования научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок, осуществляемых за счет бюджетных средств». Добавленная стоимость по необлагаемым налогом на добавленную стоимость суммам рассчитана в размере 15 % от общей суммы добавленной стоимости и составила 137 500 000 руб.

Облагаемая налогом добавленная стоимость рассчитывается как разница между общей суммой добавленной стоимости и необлагаемой налогом добавленной стоимостью и её размер в соответствии с расчетными данными составил 779 600 000,0 руб. (917 100 000,0 – 137 500 000,0).

Средняя ставка налога на добавленную стоимость составляет 18 %.

Прогноз валовой прибыли определяется на основе нескольких экономических показателей: ВВП, объема промышленной продукции, общего объема товарооборота, индекса цен промышленной и иной продукции, темпов роста инфляционных ожиданий и др. Расчет прогноза валовой прибыли [10] можно спрогнозировать следующим образом.

Валовая прибыль отчетного периода составила 519 800 000 руб., интегральный коэффициент развития экономики региона прогнозируется за год в размере 5 %, коэффициент отставания роста прибыли от интегрального показателя в отчетном периоде принимается в размере 0,6.

В этом случае прогнозируемая величина валовой прибыли составит 535 400 000,0 руб. $[519\,800\,000,0 + (519\,800\,000,0 \times 5 \times 0,6) / 100]$.

«Сумма льгот по налогу на прибыль определяется в соответствии с количеством и структурой зафиксированных в налоговых инспекциях юридических лиц, на которых распространяются льготы» — гласит глава № 25 Налогового Кодекса Российской Федерации [3]. При таких условиях, если в отчетном периоде удельный вес суммы льгот по налогу на прибыль составил 8 % к валовой прибыли, то размер льгот в прогнозируемом периоде определяется в сумме 42 800 000,0 руб. $(535,4 \times 8 \% / 100 \%)$, а налогооблагаемая прибыль в виде разницы между валовой прибылью и суммой льгот — 492 600 000,0 руб. $(535\,400\,000,0 - 42\,800\,000,0)$.

Налогооблагаемая база прибыли:

$$492\,600\,000,0 + 978\,200\,000,0 = 1\,470\,800\,000,0 \text{ руб.}$$

Сумма налога на прибыль исчисляется как произведение налогооблагаемой базы и средней ставки налога:

$$1\,470\,800\,000,0 \times 20 \% / 100 \% = 294\,160\,000,0 \text{ руб.}$$

Сумма налога на прибыль на территории опережающего развития:

$$1\,470\,800\,000,0 \times 5 \% / 100 \% = 73\,500\,000,0 \text{ руб.}$$

Сумма налоговых потерь составляет 220 660 000,0 руб.

На третьем этапе рассчитываем прогнозируемое значение НДС на основании таблицы 3.

Добавленная стоимость включает в себя: фонд оплаты труда работников материальной сферы, вошедший в себестоимость продукции, работ и услуг, а также отчисления на социальное и медицинское страхование по этой группе сотрудников; валовую прибыль; акцизы, а также амортизационные отчисления и прочие денежные расходы.

Фонд оплаты труда работников материальной сферы исчисляется на основе прогнозируемой суммы фонда оплаты труда всех работников территории опережающего развития и удельного веса в ней фонда оплаты труда работников материальной сферы, образовавшийся в отчетном периоде. Он равен 369 400 000,0 руб., а доля фонда оплаты труда работников материальной сферы на прогнозируемый период составила 60 %, то есть 221 600 000,0 руб. $(369,4 \times 60 \% / 100 \%)$.

Сумма налога на добавленную стоимость определяется как произведение сумм облагаемого оборота и средней ставки налога. Сумма причитающегося к уплате в бюджет налога составит 140 300 000,0 руб. ($779,6 \times 18 \% / 100 \%$).

В соответствии с установленными нормами в федеральный бюджет поступают 100 % НДС — 140 300 000,0 руб.: $-279,5 + 265,6 + 140,3 = +126,4$.

Вывод

Таким образом, смоделировав объемы поступления налогов, становится ясно, что «эффективность бюджетных доходов» [6] многократно возрастает за счет строительства жилья на территории опережающего развития, если численность населения территории составляет 20 000 человек и более.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Катаева Ю. В., Перский Ю. К. Развитие сегмента жилищного строительства как фактор экономического роста региона: мультипликативный эффект // Известия УрГЭУ. 2009. № 3 (25). С. 101–108.
2. Вильгельм А. С. Жилищная политика в современной России // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2008. № 1 (5). С. 38–42.
3. Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 12.12.2013 [Электронный ресурс] // Интернет-портал «Российской газеты». URL: <https://rg.ru/2013/12/12/poslanie.html> (дата обращения: 21.09.2016).
4. Строительство. Официальная статистика [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. Официальный сайт URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (дата обращения: 21.09.2016).
5. Федеральный закон «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» от 29.12.2014 № 473-ФЗ [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/70831204/> (дата обращения: 20.09.2016).
6. Территории опережающего развития [Электронный ресурс] // МИА «Россия сегодня» Сетевое издание «РИА Новости». URL: <https://ria.ru/infografika/20150803/1159983978.html> (дата обращения: 25.09.2016). Загл. с экрана.
7. Гапоненко Ю. В. Роль и значение налоговых поступлений в формировании доходной части бюджета органов местного самоуправления // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2008. № 1 (5). С. 61–63.
8. Доходы бюджетов субъектов Российской Федерации [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/12112604/8/#ixzz3QRPGgIH> (дата обращения: 20.09.2016).
9. Дербизова С. А. Эффективное развитие территорий как результат механизма межбюджетного регулирования // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2008. № 1 (5). С. 48–50.
10. Кривда С. В. Экономическая прибыль предприятия // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2011. № 3. С. 321–323.
11. Кабанов В. Н. Экономические измерения с использованием показателя «Добавленная стоимость» // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: экономика. Информатика. 2015. Том 35. № 13–1 (210). С. 62–70.

REFERENCES

1. Kataev Yu., Persky Yu. K. Development of housing construction as a factor of the regional economic growth: multiplier effect // News of USUE. 2009. No.3 (25). P. 101–108.
2. William A. S. Housing policy in modern Russia // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2008. No. 1 (5). P. 38–42.
3. The message of the President of the Russian Federation to the Federal Assembly on 12.12.2013 [Electronic resource] // Internet portal «Russian newspaper». URL: <https://rg.ru/2013/12/12/poslanie.html> (date of viewing: 21.09.2016).
4. Construction. Official statistics [Electronic resource] // Federal state statistics service. Official website. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (date of viewing: 21.09.2016).
5. Federal law «On the territories of advanced socio-economic development in the Russian Federation» dated 29.12.2014 No. 473-FZ [Electronic resource] // RLS Garant. URL: <http://base.garant.ru/70831204/> (date of viewing: 20.09.2016).
6. Priority development areas [Electronic resource] // MIA «Russia today» Network edition of «RIA Novosti». URL: <https://ria.ru/infografika/20150803/1159983978.html> (date of viewing: 25.09.2016). Screen title.
7. Gaponenko Yu. V. Role and importance of tax revenues in formation of the budget revenues of local governments // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2008. No. 1 (5). P. 61–63.
8. Incomes of budgets of the entities of the Russian Federation [Electronic resource] // RLS Garant. URL: <http://base.garant.ru/12112604/8/#ixzz3QRPGgIH> (date of viewing: 20.09.2016).
9. Derbisova S. A. Effective development of territories as a result of the mechanism of inter-budgetary regulation // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2008. No. 1 (5). P. 48–50.
10. Krivda S. V. Economic profit of the enterprise // Business in law. Economics and law magazine. 2011. No. 3. P. 321–323.
11. Kabanov V. N. Economic measures using the metric «added value» // Scientific bulletin of Belgorod State University. Series: economics. Informatics. 2015. V. 35. No. 13–1 (210). P. 62–70.

Как цитировать статью: Рудакова Е. М. Развитие жилищного строительства на территориях опережающего развития // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2016. № 4 (37). С. 139–143.

For citation: Rudakova E. M. Development of housing construction in the priority development areas // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2016. No. 4 (37). P. 139–143.