

УДК 332.628

ОСОБЕННОСТИ И ПАРАДИГМА УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Саенко И.А., Хомич Д.Н.*ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», Инженерно-строительный институт,
Красноярск, e-mail: saenko-irina@yandex.ru*

Настоящая статья посвящена вопросам управления стоимостью объектов жилой недвижимости различных потребительских характеристик, предназначенных для референтных групп населения, с учетом формирования стоимости совокупных затрат владения на различных этапах жизненного цикла жилого здания. В результате исследования были определены уровни формирования и группы факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость объектов жилой недвижимости, представляющей собой оценку экономической ценности объекта для участников сделки на рынке жилья, которые необходимо учитывать при моделировании стоимости владения объектами жилой недвижимости различных потребительских свойств. Исследование показало необходимость управления жилищным строительством, являющегося сферой создания, поддержания в работоспособном техническом состоянии и развития жилых объектов недвижимости, и жилищной сферой, выступающей в качестве поставщика жилищных услуг для удовлетворения жилищных потребностей граждан, на основе формирования специализированного спроса и предложения с ориентацией на запросы референтных групп населения, предъявляющих схожие требования к вариантам удовлетворения потребности в жилье и к потребительским характеристикам объектов жилой недвижимости.

Ключевые слова: *жилая недвижимость, управление, референтная группа, ценность, потребительская стоимость, рыночная стоимость, стоимость совокупных затрат владения, факторы, жизненный цикл здания*

FEATURES AND PARADIGM OF THE RESIDENTIAL PROPERTIES VALUE MANAGEMENT

Saenko I.A., Khomich D.N.*Siberian Federal University, Engineering and Construction Institute, Krasnoyarsk,
e-mail: saenko-irina@yandex.ru*

This article is devoted to issues of the residential properties value management with different consumer characteristics, which are intended for the referent groups of the population, taking into account the total cost of ownership's formation at the various stages of the residential building's life cycle. The result of research is the identifying of the formation levels and factors' groups, affecting at the residential properties' market value, which is the assessment of the object's economic value for deal stakeholders at the housing market, that is a necessary criterion at modeling of the residential properties' ownership cost with different consumer characteristics. The research has shown the necessity of the housing construction management, which is the field of creating, maintaining in a serviceable condition and development of residential properties, and which is a housing field as a provider of housing services to meet the housing needs of citizens, on the basis of the specialized supply and demand formation with a focus at the needs of referent population groups, presenting similar requirements to options of needs satisfaction in housing and to consumer characteristics of residential real estate.

Keywords: *residential real estate, management, referent group, value, the use value, the market value, the total cost of ownership, factors, life cycle of building*

Жилая недвижимость в силу социальной значимости этой категории недвижимости представляет особый интерес как предмет научных исследований, однако на сегодняшний день наиболее полно освещены вопросы, связанные со стоимостной оценкой объектов жилой недвижимости, в то время как проблематика управления их стоимостью является более актуальным аспектом в стратегическом горизонте, что и обуславливает актуальность проведенного исследования, цель которого заключалась в том, чтобы определить особенностей управления стоимостью объектов жилой недвижимости и на этой основе сформулировать параметры, определяющие парадигму управления, а также процессы моделирования управления стоимостью жилых объектов.

К объектам жилой недвижимости относятся объекты недвижимости, используемые для постоянного или временного проживания, представляющие собой разнообразные физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве, которые создаются в процессе строительного производства как улучшения земельного участка в виде зданий, имеющих в своем составе жилые помещения, находятся в свободном гражданском обороте и выступают объектом сделок как на вторичном, так и первичном рынке жилья, в том числе включая рынок земли.

Каждый объект жилой недвижимости в процессе его создания и потребления обладает уникальными свойствами, обуслов-

ленными местоположением, проектными решениями и особенностями строительства, которые имеют определенную экономическую ценность. Термин «ценность» как категория означает важность, значимость, пользу, полезность чего-либо [9], то есть в отношении объектов жилой недвижимости она представляет собой интегральный критерий субъективной оценки человеком способности удовлетворять жилищную потребность исходя из собственных предпочтений и финансовых возможностей. Таким образом, выбор человеком возможности удовлетворения жилищной потребности определяется оценкой непосредственно экономической ценности для него объекта жилой недвижимости.

Вопросам определения экономической ценности товаров и услуг посвящены работы Томаса Нэгла, который в основе ее формирования выделяет референтную и отличительную (дифференциальную) ценность. В соответствии с его теоретическими положениями обоснуем экономическую ценность объектов жилой недвижимости.

Референтная ценность объекта жилой недвижимости – это затраты, связанные с удовлетворением жилищной потребности для человека доступным способом из имеющихся альтернативных вариантов на рынке жилья [2]. Референтная ценность объекта жилой недвижимости корректируется с учетом имеющихся различий при оценке человеком возможных вариантов удовлетворения жилищной потребности. *Дифференциальная ценность* – это ценность показателей, характеризующих оцениваемый объект жилой недвижимости, отличающихся от показателей наилучшего варианта удовлетворения жилищной потребности [6, 7]. Если покупателю нравятся отличительные особенности, то дифференциальная ценность является положительной, если нет – отрицательной. Дифференциальная ценность объектов жилой недвижимости обусловлена присутствием на рынке жилья объектов различной степени комфорта, определяемого как «условия жизни, пребывания, обстановка, обеспечивающие удобства, спокойствие и уют» [13]. Суммирование референтной и дифференциальной стоимостей определяет экономическую ценность объектов жилой недвижимости, которые предназначены для длительного пользования и не потребляются в процессе использования, и поэтому обладают повышенной экономической ценностью.

Экономическая ценность объекта жилой недвижимости формирует потребительскую стоимость объекта жилой недвижимости, оценка которой проводится конкрет-

ными людьми исходя из существующего и возможного профиля использования на основе качественных физических характеристик и финансово-экономических параметров, наблюдаемых в предшествующей период функционирования объекта и прогнозируемых в будущем. Потребительская стоимость объекта жилой недвижимости формируется под влиянием текущей рыночной стоимости с учетом стоимости совокупных затрат владения.

Существуют различные определения рыночной стоимости объектов жилой недвижимости таких авторов, как А.Н. Асаул, О.Е. Медведева, Т.В. Щербакова и др., на основании которых можно дать следующее: «*Рыночная стоимость объекта жилой недвижимости* – это наиболее вероятная цена, которая устроила бы участников сделки с объектом жилой недвижимости в конкурентной и открытой рыночной среде при соблюдении всех условий, необходимых для заключения честной сделки, при этом покупатель и продавец действуют благоразумно и информированно, считая, что на цену не оказывается неправомерного влияния» [1, 5].

На рыночную стоимость объектов жилой недвижимости оказывают влияние различные факторы, исследованные в работах С.В. Грабовского, А.В. Татаровой, А.Н. Асаул, Т.В. Щербаковой, С.В. Гриненко, что послужило основой для составления рис. 1 и пояснения к нему в виде таблицы. На рис. 1 представлены уровни формирования и группы факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость объектов жилой недвижимости, в таблице приведена характеристика обозначенных факторов. Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от целей участников сделки. Сделки осуществляются на каждом этапе жизненного цикла объекта жилой недвижимости, под которым следует понимать, в соответствии с определением А.Н. Асаула, С.П. Иванова и М.К. Старовойтова, «последовательность процессов существования объекта от замысла до ликвидации (утилизации)», что связано с реализацией на практике инвестиционно-строительных проектов различного масштаба.

Рыночная стоимость меняется в течение всего существования объекта жилой недвижимости и определяется в тех случаях, когда происходит смена владельца в сделках купли-продажи объекта или при смене пользователя при сдаче объекта собственником в аренду или пользование третьим лицам на других условиях, ее уровень зави-

сит от вышеперечисленных факторов и первоначально устанавливается продавцом с ориентацией на текущие цены на рынке жилья. Покупатель же, приобретая объект жилой недвижимости, ориентируется на стоимость совокупных затрат владения/пользования объектом.

Стоимость совокупных затрат владения связана с затратами на приобретение объекта жилой недвижимости и затратами на его содержание и развитие, величина и состав которых значительно различны в зависимости от стадии и состояния объекта недвижимости в момент его приобретения и целей будущего собственника в отноше-

нии использования объекта недвижимости. Вопросы оценки совокупной стоимости владения недвижимостью рассматривались в публикациях российских ученых, таких как С.А. Баронин, А.Г. Янков, М.А. Луняков, В.С. Гребенщиков.

Для моделирования управления стоимостью владения объектами жилой недвижимости следует использовать «Методику расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат», которая официально утверждена и введена в действие решением Совета Национального объединения проектировщиков РФ от 4 июня 2014 г. [11].



Рис. 1. Уровни формирования и группы факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость объектов жилой недвижимости

Характеристика факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости объектов жилой недвижимости

Группы факторов	Факторы
1	2
Социальные	– потребности в приобретении объектов жилой недвижимости, в варианте их использования; – чувство собственности; – потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам; – тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, продолжительности жизни, размера семьи, плотности заселения, др.; – тенденции изменения уровня образования и культуры; – обеспеченность населения объектами социальной инфраструктуры; – миграционные процессы, уровень безработицы и преступности; – менталитет, стиль и уровень жизни
Экономические факторы	– общее состояние мировой экономики; – экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; – уровень доходов населения и тенденции его изменения; – инфляционные процессы и платежеспособность населения; – доступность кредитных ресурсов и ставки процента; – наличие источников и условия финансирования строительства объектов; – затраты на создание и поддержание в работоспособном техническом состоянии объектов жилой недвижимости, тенденции их изменения; – затраты на жилищно-коммунальные услуги, связанные с использованием объектов жилой недвижимости, тенденции их изменения
Политико-правовые	– политическая стабильность и безопасность; – жилищная, налоговая и финансовая политика, предоставление разного рода льгот; – наличие и совершенствование законодательной базы в области операций с недвижимостью, в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, экологии и пр.; – технические регламенты, строительные нормы и правила; – зонирование территорий
Физические	– природно-климатические и сейсмические условия; – природные ресурсы и источники сырья; – источники энергии; – экология;
Административные	– принадлежность к муниципальному образованию; – деловая активность на рынке жилья; – транспортные условия и возможности для мобильности населения; – жилищные условия населения; – наличие специализированных институтов и информационное пространство на рынке жилья
Условия сделок	– мотивы продавцов и покупателей; – сроки осуществления; – особые условия сделок
Временные	– дата определения рыночной стоимости объекта жилой недвижимости; – период, на который определяется рыночная стоимость объекта жилой недвижимости
Местоположение	– размещение объекта в плане поселения по отношению к деловому центру, местам приложения труда, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.); – наличие в округе объектов социальной инфраструктуры (магазины, школы, детские сады, поликлиники и пр.)
Физические характеристики придомовой территории	– характеристика земельного участка: размеры, форма, площадь, подъезды, благоустройство, озеленение, игровые площадки и т.д.; – общий внешний вид, безопасность, комфорт и привлекательность; – внешний вид соседних объектов недвижимости

Окончание таблицы	
1	2
Архитектурно-строительные характеристики здания	– стиль; – архитектурно-планировочные и объемно-конструктивные решения; – этажность, количество квартир, секций; – инженерные коммуникации; – функциональная пригодность конструкций и инженерных систем; – внешний вид
Финансово-эксплуатационные характеристики жилых помещений	– планировка и наличие удобств (холодное и горячее водоснабжение, вентиляция и пр., размер площади, количество помещений и т.д.); – пространственная ориентация (этаж, по сторонам света и т.д.); – техническое состояние; – качество отделки; – эксплуатационные расходы; – доходы, генерируемые объектом жилой недвижимости



Рис. 2. Периоды жизненного цикла здания

Жизненный цикл здания – период, в течение которого осуществляются инженерные изыскания, проектирование, строительство (в том числе консервация), эксплуатация (в том числе текущие ремонты), модернизация, реконструкция, капитальный ремонт, снос здания или сооружения [3, 4, 12].

Характеристика периодов жизненного цикла здания в соответствии с указанной

выше «Методикой расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат» приведена на рис. 2.

Стоимость Жизненного Цикла Здания (СЖЦЗ) – расчетная величина денежного выражения совокупных издержек владения жилым домом, включающих в себя расходы на выполнение строительно-монтажных работ, последующие обслуживание, эксплуатацию в течение срока их службы,

ремонт, утилизацию созданного в результате выполнения работы объекта (элементов здания или здания целиком) [11].

Формула для расчета СЖЦЗ имеет следующий вид) [11]:

$$\text{СЖЦЗ} = \text{Зед} * \text{Ek} * \text{R} + \text{Зпер} * \text{Gk} * \text{T} * \text{K} * \text{R},$$

где СЖЦЗ – стоимость затрат жизненного цикла;

Зед – сумма единовременных затрат на проектирование, производство (строительство), ввод в эксплуатацию и вывод из эксплуатации (утилизацию);

Зпер – сумма периодических расходов (затрат) в течение планового периода эксплуатации на ресурсы, обслуживание, текущий и капитальный ремонты, расходные материалы, управление и оплату труда;

Ek – коэффициент учета класса энергоэффективности здания;

Gk – коэффициент «зелёности»;

T – количество периодов проведения ремонтов и замены оборудования в течение планового срока эксплуатации (жизненного цикла) для каждого элемента расчета;

K – поправочный коэффициент, учитывающий сезонность и/или отклонение от нормативов;

R – фактор дисконтирования.

Расчет СЖЦЗ позволяет определить совокупную стоимость затрат владения на основе принятых проектных решений будущего здания с заданными потребительскими характеристиками, конечным критерием является приведенная стоимость владения, равная отношению совокупной стоимости к плановому периоду эксплуатации, определяемого в зависимости от отнесения здания в ту или иную группу по капитальности.

Моделирование управления стоимостью владения объектами жилой недвижимости обусловлено необходимостью создания этих объектов различных потребительских характеристик, предназначенных для разных референтных групп населения [10]. Независимо от потребительских характеристик жилых зданий и, соответственно, создаваемых ими условий для удовлетворения жилищной потребности в обособленных объектах жилой недвижимости, например в определенной квартире в многоквартирном жилом доме, выступающих в качестве объектов в сделках с жилой недвижимостью, собственник стремится к достижению двух противоречивых целей: с одной стороны, стремление к снижению стоимости совокупных затрат владения, а с другой стороны, увеличение рыночной стоимости объекта жилой недвижимости. Достижение одновременно этих двух целей собственником, который к тому же должен учитывать требования, предъявляемые им или другими третьими лицами

как пользователями к объектам жилой недвижимости: безопасность, комфортность, надежность и доступность – составляют парадигму концепции управления стоимостью объектом жилой недвижимости.

Управление жилищным строительством как сферой создания, поддержания в работоспособном техническом состоянии и развития жилых объектов недвижимости и жилищной сферой как поставщика жилищных услуг для удовлетворения жилищных потребностей граждан необходимо проводить на основе формирования специализированного спроса и предложения с ориентацией на запросы референтных групп населения, предъявляющих схожие требования к альтернативным вариантам удовлетворения потребности в жилье и к потребительским характеристикам объектов жилой недвижимости [8]. Реализация такого подхода продуцирует процесс моделирования управления стоимостью объектов жилой недвижимости на основе:

- разработки системы четких объективных признаков идентификации объектов жилой недвижимости по отнесению к различным классам по потребительским характеристикам, например разработка классификатора по степени комфорта создаваемой объектами пространственной жилой среды;

- внедрение классификатора объектов жилой недвижимости по степени комфорта создаваемой пространственной среды в практику жилищной сферы и сферы жилищного строительства;

- совершенствование разработанной «Методики расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат», с определением величины совокупных затрат на стадии эксплуатации в течение заданного срока применительно к конкретным жилым помещениям;

- информирование людей как потенциальных инвесторов и пользователей объектами жилой недвижимости о величине усредненных совокупных затрат, связанных с поддержанием всего здания в нормальном работоспособном состоянии на стадии эксплуатации в течение заданного срока и о величине их собственных будущих расходов как собственников конкретных жилых помещений.

Список литературы

1. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие. – М.: МИКХиС, 2001. URL: <http://www.aup.ru/books/m76/> (дата обращения: 31.01.2017).
2. Нэгл Томас. Стратегия и тактика ценообразования. – 3-е изд. – СПб.: Питер, 2004. – 572 с.
3. Баронин С.А. Гребенщиков В.С. Янков А.Г. Оценка совокупной стоимости владения жилой недвижимостью в жизненных циклах зданий как перспективный инструмент управления энергоэффективностью // Недвижимость: экономика,

управление. – 2015. – № 3. – С. 36–40. URL: <http://elibrary.ru/contents.asp?issueid=1526436> (дата обращения: 31.01.2017).

4. Баронин С.А., Янков А.Г., Луняков М.А. Управление совокупной стоимостью владения недвижимостью в жизненных циклах её воспроизводства на примере строительства жилья эконом-класса // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1–2. – С. 12. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=23662234> (дата обращения: 31.01.2017).

5. Трухина Н.И. Формирование рыночных механизмов управления объектами недвижимости в жилищной сфере // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. – 2006. – № 4. – С. 45–48. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21007879> (дата обращения: 31.01.2017).

6. Шмидт И.А. Методический подход к определению экономической ценности объектов рынка жилой недвижимости // Вестник Белгород. ун-та кооперации, экономики и права. 2011. – № 4. – С. 298–306. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=17272704> (дата обращения: 31.01.2017).

7. Шмидт И.А. Влияние некоторых технологий строительства на экономическую ценность жилья // Вестник НГУЭУ. – 2012. – № 4. – С. 62–68. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=18207409> (дата обращения: 31.01.2017).

8. Саенко И.А., Чепелева К.В. Системный подход к исследованию жилищной потребности и формах ее удовлетворения // Экономика и предпринимательство. – М., 2015. – С. 737–744. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=24399406> (дата обращения: 31.01.2017).

9. Сарченко В.И. Методология обеспечения целевой мобильности развития и эффективной реструктуризации городской недвижимости в условиях неопределенности // Дисс. д-ра. экон. наук. – Москва: МГСУ, 2016. – С. 264.

10. Сарченко В.И. Стратегические подходы к модернизации стандартов качества жилья // Недвижимость: экономика, управление. – 2014. – № 3–4. – С. 70 URL: <https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fn-eu.ru%2Fru%2Farticle%2Fdownload%2F399&name=399&lang=ru&c=58a25dc4e19a> (дата обращения: 31.01.2017).

11. Методика расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат. Общероссийская негосударственная некоммерческая организация «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации». – М., 2014. – 72 с.

12. Ценность: Википедия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C> (дата обращения: 31.01.17).

13. Комфортность: Мир климата [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.mir-klimata.info/archive/2004_2/tri_uslovia_komfortnosti (дата обращения: 31.01.17).

References

1. Asaul A.N., Karasev A.V. Jekonomika nedvizhimosti. Uchebnoe posobie. M.: MIKHIS, 2001. URL: <http://www.aup.ru/books/m76/> (дата обрashhenija: 31.01.2017).

2. Njegl Tomas. Strategija i taktika cenoobrazovanija. 3-e izd. SPb.: Piter, 2004. 572 p.

3. Baronin S.A. Grebenshnikov V.S. Jankov A.G. Ocenka sovokupnoj stoimosti vladenija zhiloj nedvizhimostju v zhiznennyh ciklah zdanij kak perspektivnyj instrument upravlenija jenergojeffektivnostju // Nedvizhimost: jekonomika, upravlenie. 2015. no. 3. pp. 36–40. URL: <http://elibrary.ru/contents.asp?issueid=1526436> (дата обрashhenija: 31.01.2017).

4. Baronin S.A., Jankov A.G., Lunjakov M.A. Upravlenie sovokupnoj stoimostju vladenija nedvizhimostju v zhiznennyh ciklah ejo vosproizvodstva na primere stroitelstva zhilja jekonom-klassa // Sovremennye problemy nauki i obrazovanija. 2015. no. 1–2. pp. 12. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=23662234> (дата обрashhenija: 31.01.2017).

5. Truhina N.I. Formirovanie rynochnyh mehanizmov upravlenija ob#ektami nedvizhimosti v zhilishhnoj sfere // Nauchnyj vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta. 2006. no. 4. pp. 45–48. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21007879> (дата обрashhenija: 31.01.2017).

6. Shmidt I.A. Metodicheskij podhod k opredeleniju jekonomicheskoy cennosti obektov rynka zhiloy nedvizhimosti // Vestnik Belgorod. un-ta kooperacii, jekonomiki i prava. 2011. no. 4. pp. 298–306. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=17272704> (дата обрashhenija: 31.01.2017).

7. Shmidt I.A. Vlijanie nekotoryh tehnologij stroitelstva na jekonomicheskiju cennost zhilja // Vestnik NGUJeU. 2012. no. 4. pp. 62–68. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=18207409> (дата обрashhenija: 31.01.2017).

8. Saenko I.A., Chepeleva K.V. Sistemnyj podhod k issledovaniju zhilishhnoj potrebnosti i formah ee udovletvorenija // Jekonomika i predprinimatel'stvo. M., 2015. pp. 737–744. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=24399406> (дата обрashhenija: 31.01.2017).

9. Sarchenko V.I. Metodologija obespechenija celevoj mobilnosti razvitija i jeffektivnoj restrukturalizacii gorodskoj nedvizhimosti v uslovijah neopredelennosti // Diss. d-ra. jekon. nauk. Moskva: MGSU, 2016. pp. 264.

10. Sarchenko V.I. Strategicheskie podhody k modernizacii standartov kachestva zhilja // Nedvizhimost: jekonomika, upravlenie. 2014. no. 3–4. S. 70 URL: <https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fn-eu.ru%2Fru%2Farticle%2Fdownload%2F399&name=399&lang=ru&c=58a25dc4e19a> (дата обрashhenija: 31.01.2017).

11. Metodika rascheta zhiznennogo cikla zhilogo zdanija s uchetom stoimosti sovokupnyh zatrat. Obsheerossijskaja negosudarstvennaja nekommercheskaja organizacija «Nacionalnoe ob#edinenie samoreguliruemyh organizacij, osnovannyh na chlenstve lic, osushhestvlyajushih podgotovku proektnoj dokumentacii». M., 2014. 72 p.

12. Cennost: Vikipedija [Jelektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C> (дата обрashhenija: 31.01.17).

13. Komfortnost: Mir klimata [Jelektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: http://www.mir-klimata.info/archive/2004_2/tri_uslovia_komfortnosti (дата обрashhenija: 31.01.17).